

Deputatie

Besluit

Zitting van 28 augustus 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025020943

**70 2025_DEP_04344 OVberoep 2025020943 - Gent - Kaya - Vergunning
gedeeltelijk verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Sarah Volckaert, wnd. 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 OVD;
Mevrouw Hanim Kaya, met als contactadres Muidepoort 23, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 18 februari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025020943.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Muidepoort 23, 23/A, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nr. 3075M.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van de woning en het aanbrengen van publicatie tegen de voorgevel. Ook wordt een functiewijziging van handel naar kantoor en vrije beroepen gevraagd.

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 8 mei 2025 de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 2 juni 2025 beroep ingesteld door mevrouw Sultan Taskiran, assistent van de architect, namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 30 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 1 augustus 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 12 augustus 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

voor de aanvrager :architect Sultan Taskiran

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied 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.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 9 april 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

Omgevingsvergunningen:

* Op 07/11/2024 werd een weigering afgeleverd voor het afbreken van het zadeldak van de aanbouw, het verkleinen van de gelijkvloerse koer in functie van het inrichten van een dakterras en het plaatsen van publiciteit. (OMV_2024119205)

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 14/06/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de vervanging van de uithangborden. (2000/1085)

* Op 26/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handel en aparte inkom voor een eengezinswoning. (2008/430)

* Op 20/05/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie bestemmingswijziging naar horeca. (2009/273)

* Op 23/08/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van verlichte uithangborden. (2012/545)

Bouwovertradingen:

Op 26/09/2023 werd vastgesteld dat volgende bouwovertradingen werden uitgevoerd:

- het wijzigen van het lessenaarsdak van de achterbouw tot een plat dak;
- het deels dichtbouwen van de koer;
- het plaatsen van een metalen trap tegen achtergevel hoofdgebouw om het platte dak te kunnen gebruiken als dakterras;
- het plaatsen van 2 bijkomende publiciteitsinrichtingen tegen de linker- en rechterperceelgrens op de voorgevel van het pand.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Muidepoort in de wijk 'Muide – Meulestede'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met vaak een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 2, 3 en meer bouwlagen met een hellend dak.

Het perceel is ongeveer 153 m² groot, met een diepte van 21,5 m. Aan de straatzijde is het perceel 6,81 m breed, en aan de achterzijde 7,75 m.

Het perceel is in de vergunde toestand volledig bebouwd, op een koer van ca. 19,6 m² na, links achteraan op het perceel gelegen.

Op het perceel staat een woning die ook deels gebruikt wordt voor handelsactiviteiten. Het gebouw bestaat in de vergunde toestand uit 2 delen:

1. Het hoofdgebouw, gelegen aan de straatzijde, telt 3 verdiepingen onder een mansardedak. Dit deel van het gebouw is 11,33 m diep vanaf de straatkant gemeten.

2. De achterbouw (aanbouw) bestaat grotendeels uit één bouwlaag, deels met plat dak, deels (boven de rechts gelegen werkplaats) met een lessenaarsdak dat afloopt richting de koer. Het hoogste punt van dit dak is 5 m, en het laagste punt ligt op 3,38 m t.o.v. de nulpas (peil op de rooilijn).

Links tegen de achtergevel is er een gedeelte van 2 bouwlagen onder plat dak, met breedte ± 4,11 m en bouwdiepte ± 1,20 m, hierin bevindt zich een trap.

Deze aanvraag heeft tot doel om verbouwingen aan een woning te regulariseren en publiciteit tegen de voorgevel aan te brengen.

Daarnaast betreft de aanvraag een functiewijziging van handel naar kantoor en vrije beroepen.

De volumewijzigingen (voorstel tot regularisatie) hebben betrekking op de aanbouw achteraan het hoofdvolume. Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden.

Het lessenaarsdak van de aanbouw (± 39 m² groot) werd vervangen door een plat dak. Deze aanbouw wordt uitgebreid op het gelijkvloers, waardoor de dakoppervlakte met 10,2 m² toeneemt i.f.v. een extra wasberging. Zo rest er nog een private buitenruimte van 9,4 m².

Uit de foto's in het dossier en luchtfoto's blijkt dat deze buitenruimte nog voor ongeveer de helft overdekt is, dit staat op de plannen niet aangeduid.

Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt voorzien van een groendak (48,7 m²) en voor ± 7,3 m² ingericht als dakterras (tot 2 m diep vanaf de achtergevel van de hoofdbouw) dat bereikbaar is vanuit de living.

Op het grondplan staat foutief een oppervlakte van 10,1888 m² vermeld m.b.t. het dakterras.

Dit dakterras wordt rechts omsloten door een bestaande scheidsmuur, en achteraan en links door een balustrade van ca 1 m hoog.

De aanvraag betreft tevens een functiewijziging van handel naar dienstverlening, zijnde een kapperszaak. Deze wordt aan de voorzijde van de gelijkvloerse verdieping voorzien en heeft een oppervlakte van ca. 70 m².

Er is aan de rechterkant een aparte toegang naar de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen. Voor de nieuwe kapperszaak op het gelijkvloers wordt gevelpubliciteit aangevraagd, bestaande uit 2 zaakgebonden publiciteitsinrichtingen:

- De eerste publiciteitsinrichting betreft een vlak tegen de gevel geplaatst paneel, gelegen in de strook boven de ramen en toegangsdeur van de kapperszaak. Het paneel meet 5,84 m breed en 0,75 m hoog, en steekt 5 cm uit voorbij de rooilijn. Het draagt het opschrift 'BARBERSHOP', met daaronder 'Shave & Haircuts'. Het paneel is aangebracht tegen de linker perceelsgrens en bevindt zich op een vrije hoogte van 3,15 m, gemeten vanaf het trottoir.

- De tweede publiciteitsinrichting is een haaks gemonteerde, intern verlichte publiciteitsbalk aan de linkerzijde van de gevel. Deze bevindt zich op een afstand van 6 cm van de linker perceelsgrens en hangt op een hoogte van ca. 2,55 m boven het trottoirniveau. Deze lichtreclame is 25 cm breed, 60 cm hoog en 15 cm diep. Op de voorzijde van de lichtbalk staat het opschrift 'BARBERSHOP', op de zijkanten het opschrift 'Kadir'.

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 bezwaarschriften ingediend binnen de vervalttermijn van 30 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

1/ De aanvraag omvat een uitbreiding van het volume op de gelijkvloerse verdieping, waarbij een deel van de bestaande buitenruimte wordt ingenomen voor het creëren van een wasberging. Hierdoor wordt de reeds beperkte gelijkvloerse buitenruimte voor meer dan de helft verkleind.

Deze uitbreiding wordt ruimtelijk ongunstig beoordeeld. De woning beschikt momenteel reeds over voldoende ruimte, zowel op het gelijkvloers als op de bovenliggende verdiepingen, om een wasberging te voorzien zonder bijkomende bebouwing. Gezien de reeds hoge bebouwingsgraad van het perceel, is verdere inname van open ruimte niet wenselijk. In lijn met een kwalitatieve invulling van het perceel moet er altijd gestreefd worden naar het behoud of het creëren van een volwaardige gelijkvloerse buitenruimte.

Dat is in het huidige voorstel niet het geval.

Als compensatie voor het verlies aan tuinruimte wordt het hellende dak van de bestaande aanbouw vervangen door een plat dak dat deels wordt ingericht als dakterras. Ook dit dakterras wordt ongunstig beoordeeld. Een eerdere aanvraag (OMV_2024119205) werd het dakterras ook ongunstig beoordeeld. Hier werd geoordeeld dat een dakterras slechts aanvaardbaar is onder specifieke voorwaarden:

- De totale bouwdiepte op verdieping mag maximaal 12 meter bedragen (gemeten vanaf de rooilijn),*
- Er moet een voldoende hoog zichtscherm (minstens 1,90 meter) worden voorzien,*
- Het dakterras mag enkel een aanvullende functie hebben bij een behouden gelijkvloerse buitenruimte, en niet de enige buitenruimte vormen.*

Aan twee van deze voorwaarden is in de huidige aanvraag niet voldaan.

De bouwdiepte wordt met de bijkomende borstwering rond het dakterras uitgebreid tot 13,33 meter. Daarnaast is de gelijkvloerse buitenruimte ook in deze aanvraag niet behouden, maar wordt gehalveerd door de uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping. Deze genoemde elementen, die in de vorige aanvraag reeds aangehaald, vormen dus opnieuw aanleiding tot een ongunstig advies voor het dakterras. Het dakterras wordt dus uitgesloten uit de vergunning.

Principieel is er echter geen bezwaar tegen het inrichten van een dakterras, maar deze moet wel voldoen aan alle bovenstaande voorwaarden. Een dakterras komt enkel voor vergunning in aanmerking als de private buitenruimte is hersteld tot de laatst vergunde toestand én de balustrade niet verder dan 12 meter diep, gemeten ten opzichte van de rooilijn, wordt geplaatst. Als de aanvrager dit alsnog wenst te realiseren op het moment dat de koer naar zijn oorspronkelijke grootte is hersteld, kan hiervoor een nieuwe aanvraag worden ingediend.

In deze aanvraag is er, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, wel zichtscherm voorzien, die inkijk verhindert richting het aanpalende perceel (Muidepoort 17-21). Hierdoor is de aanvraag wel conform het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'.

Het is ook een positieve evolutie dat het dak van de nieuwe aanbouw als groendak wordt ingericht. Dit komt tegemoet aan eerdere opmerkingen over ontharding en vergroening. Echter, aangezien de uitbreiding, ook al is deze aangelegd met een groendak, niet is aangesloten op een infiltratievoorziening, wordt ook hiermee niet volledig voldaan aan de vereisten van de Gewestelijke Hemelwaterverordening (zie beoordeling watertoets). De uitbreiding zal dus, zoals eerder aangehaald, worden uitgesloten van de vergunning.

Ook een verhoging van de muur aan de randen van het groendak is niet wenselijk omdat dit de bouwhoogte van de aanbouw te veel verhoogt.

De omzoming van het groendak met de muurtjes wordt dus ongunstig beoordeeld en uitgesloten van de vergunning.

2/ Daarnaast voorziet de aanvraag in een functiewijziging van handel naar diensten (kapperszaak). Deze functiewijziging wordt gunstig beoordeeld.

De impact op de woonfunctie is beperkt, en de schaal van de activiteit blijft bescheiden. Volgens de

Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in een buurtwinkelgebied, waar diensten of vrije beroepen aanvaardbaar zijn. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

3/ Tot slot wordt gevelpubliciteit aangevraagd in functie van de kapperszaak. Deze bestaat uit twee zaakgebonden inrichtingen: een vlak tegen de gevel geplaatst paneel en één haakse, intern verlichte publiciteitsbalk. In vergelijking met de vorige aanvraag (OMV_2024119205) is de visuele impact verminderd, wat positief is. Zo is er één haakse publiciteit minder voorzien en is de breedte van het gevelpaneel gereduceerd. Het paneel is nu beperkt tot het geveldeel boven de toegangsdeur en ramen van de zaak, in plaats van over de volledige gevelbreedte. De haakse publiciteit aan de linkerzijde wordt principieel aanvaardbaar geacht. Aangezien er geen melding is van knipperende of bewegende verlichting, wordt aangenomen dat deze niet aanwezig is en dus ook niet wordt vergund. Conclusie: De aanvraag wordt dus deels gunstig, deels ongunstig beoordeeld. De voorgestelde uitbreiding op het gelijkvloers wordt ruimtelijk onaanvaardbaar geacht en bijgevolg uitgesloten van de vergunning. De uitbreiding leidt tot een verdere inname van de reeds beperkte buitenruimte en voldoet niet aan de voorwaarden gesteld in eerdere adviezen. Ook de bijkomende verhoging van de aanbouw via muurtjes rond het groendak wordt ongunstig beoordeeld.

De functiewijziging van handel naar diensten (kapperszaak) is conform het geldende beleidskader en wordt gunstig beoordeeld. Ook de aangepaste gevelpubliciteit en de inrichting van een dakterras op het bestaande volume op het gelijkvloers worden als aanvaardbaar beschouwd en kunnen, mits voldaan aan de bijzondere voorwaarden, vergund worden.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig:

- *Ongunstig voor de regularisatie van de uitbreiding met het wasberging en de inrichting van het dakterras.*

Dit deel van de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:

- *Ongunstige watertoets*
- *Afname van de woonkwaliteit door het bebouwen van de gelijkvloerse buitenruimte en het extra verdichten van een dens stedelijk binnengebied.*
- *Voorwaardelijk gunstig voor de functiewijziging van handel naar diensten, de wijziging van de aanbouw met een plat dak (exclusief de uitbreiding) en de publiciteitsinrichtingen.*

...

Legt volgende voorwaarden op:

De uitbreiding met groendak en dakterras wordt uit de vergunning uitgesloten.

Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op het voorwaardelijk vergund deel van deze omgevingsvergunning moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 april 2025 met kenmerk 036200-008/LT/2025, bijlage op het Omgevingsloket).

Behoud septische put

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Uitsprongen over de openbare weg

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Vermijden van lichthinder/-vervuiling

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een

proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Geen knipperende of bewegende publiciteit

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

..."

1.9 Argumentatie appellante, hier de aanvrager

Er wordt gevraagd de omgevingsvergunning alsnog gunstig te beoordelen met behoud van het voorgestelde dakterras en de voorgestelde infiltratiemogelijkheid van 2,5 m².

In de vergunde toestand is er een koer met een oppervlakte van 19,1 m².

Door de uitbreiding op het gelijkvloers wordt deze oppervlakte in de bestaande toestand herleid tot 9,4 m². Ter compensatie wordt een dakterras van 10 m² voorzien op de 1^e verdieping, grenzend aan de woonentiteit. De totale open ruimte bedraagt daarmee opnieuw 19,4 m².

Doordat het dakterras rechtstreeks toegankelijk is voor de woongelegenheid, wordt de woonkwaliteit verhoogd.

Inzake 'de maximale toegestane bouwdiepte van 12 m' wordt verwezen naar de feitelijke stedenbouwkundige context: de aanpalende rechterbuur (huisnummer 25) beschikt op het verdiep over een bouwdiepte die de 12 m ruim overschrijdt. Het aangevraagde dakterras loopt bovendien niet tot aan het perceel van de linkerbuur, waardoor de impact op de aanpalende bebouwing minimaal is. Het ontbreken van een wadi vloeit niet voort uit de uitbreiding op het gelijkvloers. Ca. één derde van het resterende koeroppervlak is reeds ingenomen door de aanwezigheid van een septische put, wat de bodemstructuur (door betonconstructie) grotendeels ondoorlatend maakt. Hierdoor is de aanleg van een werkzame wadi op deze locatie niet realiseerbaar. Ook is een wadi van slechts 2,5 m² technisch disproportioneel:

- Infiltratie op een dergelijke schaal is niet doeltreffend;
- De afwezigheid van een gescheiden rioleringsstelsel verhindert een correcte overloop en afvoer;
- De kans op vochtproblemen aan funderingen en gemene muren is aanzienlijk in deze dense, stedelijke context.

Het inplanen van een wadi op dit beperkte resterende oppervlak zou betekenen dat de enige resterende buitenruimte volledig wordt opgeofferd, waardoor deze niet meer functioneel of leefbaar is voor de bewoners.

Daarom wordt een alternatief voorstel gedaan: het ontharden van 2,5 m² binnen het koer oppervlak, waardoor regenwater dat neervalt op de koer infiltreert op natuurlijke wijze, zonder bijkomend technische en praktische risico's. Dit is in lijn met de doelstellingen inzake duurzaam waterbeheer.

De wasruimte wordt niet louter als woonondersteunende functie ingericht, maar is bedoeld als zaakgebonden infrastructuur voor de kapperszaak op het gelijkvloers. Het is stedenbouwkundig ongewenst om activiteit gelieerd aan handelszaken te laten plaatsvinden binnen een private woonentiteit (in dit geval de werkruimte op het gelijkvloers of het verdiep), die structureel bedoeld is i.f.v. de woonentiteit. De huidige locatiekeuze voor de wasruimte garandeert net een correcte functionele scheiding tussen commerciële en residentiële zones, conform de principes van functievermenging mét respect voor woonkwaliteit.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 28 juli 2025 volgend advies uit:

"..."

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

Uit de ingediende plannen lijkt het zo dat de buitenruimte en het waskot op het gelijkvloers deel uitmaken van het woongedeelte, aangezien een rechtstreekse verbinding met de handelszaak ontbreekt. In het beroepsschrift wordt aangegeven dat de wasruimte noodzakelijk is voor de kapperszaak.

Deze nieuwe informatie leidt niet tot een wijziging in standpunt bij de beoordeling.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De grootste bekommernis bij het voorstel is het verder dichtbouwen van de gelijkvloerse buitenruimte: De toevoeging van het 'waskot' heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van deze buitenruimte, die hierdoor haar open karakter en potentieel voor kwalitatieve inrichting verliest. Dit staat haaks op de doelstellingen van de bouwblokvisie, die inzet op het versterken van open ruimte, verluchting en ontharding binnen het bouwblok.

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 Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel situeert zich in het afstroomgebied van het kanaal Gent-Terneuzen, in beheer van de Vlaamse Waterweg nv – Afdeling regio West.

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- 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.

In deze aanvraag wordt voorgesteld (voorstel tot regularisatie) om de bestaande woning uit te breiden met een gelijkvloerse aanbouw van 10,2 m² groot. Het plat dak loopt deels door over de resterende koer, het betreft dus een uitbreiding van de dakoppervlakte met ± 14,5 m².

Ingevolge artikel 7, §1 GSVH is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht, gelet op de uitbreiding van de woning.

Anderzijds stelt artikel 7, §5 GSVH het volgende:

"Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht."

Gelet op het feit dat de te regulariseren uitbreiding (net als de omliggende bedaking) voorzien wordt van een groendak, en gelet op de geringe onbebouwde perceeloppervlakte en de moeilijke bereikbaarheid met materiaal/materieel, kan met de beslissing van het CBS ingestemd worden dat vrijstelling kan verleend worden op de verplichting tot plaatsing van een hemelwaterput.

Omtrent de aanleg van het nieuwe groendak dient evenwel opgemerkt dat de plannen niet aanduiden welk buffervolume het groendak zal hebben.

Dit moet minimum 35 l/m² zijn volgens artikel 3.8 ABR.

Een groendak is niet vrijgesteld van aansluiting op een infiltratievoorziening, maar indien het buffervolume minimum 50 l/m² bedraagt, dan moet slechts de helft van dat groendak in rekening gebracht worden bij de berekening van de omvang van de infiltratievoorziening.

Het dossier bevat een formulier 'toetsing groendak', maar op dit formulier is ingevuld dat 0 m² van het plat dak zal aangelegd worden als groendak met een bufferend vermogen van minimum 35 l/m².

De plannen duiden dus aan dat het plat dak (in de bestaande toestand volledig 'dakterras') een groendak wordt, terwijl volgens het formulier 'toetsing groendak' er geen groendak wordt aangelegd. Aangezien het perceel groter is dan 120 m², is een bovengrondse infiltratievoorziening verplicht. De in rekening te brengen oppervlakte voor de berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening is gelijk aan 3 keer de oppervlakte van de uitbreiding van het plat dak (inclusief de luifel over de koer, die op de plannen niet getekend staat en waarvan de exacte oppervlakte niet gekend is).

Volgend standpunt van het College Burgemeester en Schepenen wordt bijgetreden:

"In de aanvraag is geen infiltratievoorziening opgenomen. Als reden wordt opgegeven dat de buitenruimte te beperkt is. Deze motivering wordt niet aanvaard, omdat de beperkte buitenruimte het gevolg is van de voorgestelde uitbreiding zelf. In de bestaande, vergunde situatie was er wél voldoende ruimte aanwezig voor een infiltratievoorziening."

De aanvraag doorstaat de watertoets dus niet.

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 project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, en latere wijzigingen.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is niet strijdig met de toegankelijkheidsverordening.

2.5 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.

De aanvraag voldoet niet aan artikel 3.8 ABR (zie watertoets hierboven), dat als volgt luidt:

"Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

..."

Artikel 4.19 ABR luidt als volgt:

"Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is. (...)."

De toelichting bij dit artikel luidt als volgt:

"Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Een buitenruimte kan een tuin zijn, maar ook een koer, of een terras op de verdiepingen. Richtinggevend

wordt bij appartementen 10 % van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1,20 m. (...)."

In de vergunde toestand is er achteraan op het perceel een koer van 19,6 m² die zowel vanuit de handelsruimte (via de sanitaire ruimte) als vanuit de woongelegenheden (via de 'werkplaats' op het gelijkvloers) toegankelijk is.

In de nieuw gevraagde (te regulariseren) toestand wordt deze koer herleid naar 9,4 m², waarvan ongeveer de helft overdekt met een luifel (niet aangeduid op de plannen).

De buitenruimte is thans enkel nog voor de woongelegenheden bereikbaar, via de werkplaats én vervolgens via het wederrechtelijk opgetrokken 'waskot'.

Het wederrechtelijk aangelegd plat dak van de achterbouw werd quasi volledig als dakterras ingericht.

In de thans gevraagde nieuwe toestand wordt dit dakterras herleid naar een oppervlakte van ± 7,3 m², en niet van 10,1888 m² zoals verkeerdelijk op het grondplan vermeld wordt.

Het betreft een terras met onregelmatige vorm, doordat deze deels achter de uitbouw (traphal) van 2 bouwlagen hoog komt te liggen, en dit met een breedte (bouwdiepte) van 75 cm. Het gedeelte achter de traphal heeft met dergelijk smalle vorm weinig nut.

Het gedeelte van 3,05 m breed en 2 m diep achter de leefruimte heeft wel een praktische vormgeving, maar ligt 1,20 m lager dan de vloerplaat van de living, waardoor het terras in grote mate ingenomen wordt door een buitentrapp en er aldus geen voldoende kwalitatieve terrasruimte overblijft. De aanvraag is om deze redenen niet in overeenstemming met art. 4.19 ABR.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag bevindt zich langs de Muidepoort, op ca. 50 m afstand van de Binnenring om Gent (gewestweg R40).

De Muidepoort vormt de belangrijkste invalsweg tussen Gent-Binnenstad en de wijk Muide – Meulestede. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met vaak een gelijkvloerse economische functie zoals handel, diensten, horeca,

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in een buurtwinkelgebied, waar diensten of vrije beroepen aanvaardbaar zijn.

Er zijn vanuit de goede plaatselijke aanleg dan ook geen bezwaren tegen de gevraagde functiewijziging van handel naar diensten (kapperszaak).

De activiteit blijft kleinschalig. Er is geen negatieve impact op de woonfunctie, noch deze op eigen perceel, noch deze op de omliggende percelen.

Ook inzake de gevraagde zaakgebonden publiciteitsinrichtingen tegen de voorgevel kan het standpunt van het College Burgemeester en Schepenen bijgetreden worden:

"In vergelijking met de vorige aanvraag (OMV_2024119205) is de visuele impact verminderd, wat positief is. Zo is er één haakse publiciteit minder voorzien en is de breedte van het gevelpaneel gereduceerd. Het paneel is nu beperkt tot het geveldeel boven de toegangsdeur en ramen van de zaak, in plaats van over de volledige gevelbreedte. De haakse publiciteit aan de linkerzijde wordt principieel aanvaardbaar geacht. Aangezien er geen melding is van knipperende of bewegende verlichting, wordt aangenomen dat deze niet aanwezig is en dus ook niet wordt vergund."

Voor wat het deels dichtbouwen van de koer betreft verwijst het College van Burgemeester en Schepenen terecht naar de reeds zeer hoge bebouwingsdichtheid op het perceel in de vergunde toestand, nl. zo'n 87,2 %.

In de thans te regulariseren toestand werd de koer voor ruim de helft van de oppervlakte dichtgebouwd, en werd het resterende deel voor ongeveer de helft overdekt met een luifel, zodat er bijna geen onbebouwde oppervlakte meer overblijft.

De structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd en door de deputatie goedgekeurd werd op 26 juli 2018, is een strategisch beleidsplan dat de ruimtelijke ambities uitzet tot 2030 én daarna. Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen. De visie is in 4 jaar tijd uitgewerkt, met ruime inbreng van de Gentenaars, inclusief een openbaar onderzoek van 90 dagen.

Het perceel bevindt zich in de deelruimte 'kernstad', gevormd door de dichtbebouwde negentiende eeuwse wijken.

In deze structuurvisie (blz. 197-198) wordt de gewenste verluchtingsstrategie voor de kernstad uiteengezet. Hierin wordt de nadruk gelegd op het belang van het verluchten (het gebied ruimtelijk efficiënter structureren waardoor onbebouwde ruimte gecreëerd of geoptimaliseerd wordt), het vergroenen en ontpitten van de binnengebieden.

Voorliggende aanvraag houdt met deze principes geen rekening, integendeel, de aanvraag doet net het tegenovergestelde. In lijn met een kwalitatieve invulling van het perceel moet er gestreefd worden naar het behoud of het creëren van een volwaardige gelijkvloerse buitenruimte, ongeacht of deze met een woonfunctie of een commerciële functie verbonden is.

Het is ook onduidelijk welk nut de uitbreiding heeft, nu het louter om een 'waskot' gaat bij een woongelegheden, dit terwijl deze woongelegheden bijvoorbeeld op het gelijkvloers reeds beschikt over een 'werkplaats' van 31,2 m² en op de 3^e verdieping over 2 bergingen, waaronder een zeer ruime berging van 18,2 m².

Appellante stelt in haar beroepschrift het volgende m.b.t. het 'waskot':

"Deze ruimte wordt echter niet louter als woonondersteunende functie ingericht, maar is bedoeld als zaakgebonden infrastructuur voor de kapperszaak op het gelijkvloers. Het is stedenbouwkundig ongewenst om activiteit gelieerd aan handelszaken te laten plaatsvinden binnen een private woonentiteit (in dit geval de werkruimte op het gelijkvloers of het verdiep), die structureel bedoeld is i.f.v. de woonentiteit. De huidige locatiekeuze voor de wasruimte garandeert niet een correcte functionele scheiding tussen commerciële en residentiële zones, conform de principes van functievermenging mét respect voor woonkwaliteit."

Deze redenering komt zeer vreemd over, nu op de plannen dient vastgesteld dat het waskot uitsluitend via de woonfunctie toegankelijk is, nl. enkel via de werkplaats, die op haar beurt enkel via de inkom- en traphal van de woonruimte toegankelijk is. Voorheen was er nog een deuropening tussen de betrokken ruimte (toen koer) en de commerciële ruimte, maar deze deuropening werd dichtgemetseld.

De gelijkvloerse uitbreiding met een waskot en luifel wordt strijdig met de goede ruimtelijke ordening bevonden, ondanks het feit dat de links aanpalende percelen (met eenzelfde diepte als voorliggend perceel) ook volledig dicht gebouwd zijn.

Het inrichten van een dakterras op de 1^e verdieping, aansluitend bij de leefruimte (weliswaar met hoogteverschil 1,20 m), wordt positief onthaald i.f.v. de woonkwaliteit van deze woning, maar kan geen reden zijn om 'ter compensatie' het perceel zo goed als volledig dicht te bouwen.

Inzake dit dakterras wordt het standpunt van het CBS niet bijgetreden dat de bouwdiepte dient beperkt tot maximum 12 m t.o.v. de voorgevellijn.

Deze 12 m is een veel gehanteerde gangbare norm bij gesloten en halfopen bebouwingen, maar is hier niet bindend. Langs straten met een commercieel karakter en/of langs drukke invalswegen, pleinen, ..., worden ook bouwdieptes tot max. 15 m toegestaan, rekening houdend met de aanpalende bouwdieptes.

De rechts aanpalende woning heeft op de 1^e verdieping een bouwdiepte van ca. 15,8 m waarop kan worden aangesloten met een grotere bouwdiepte dan thans voorgesteld (13,33 m).

De links aanpalende hoofdbouw heeft op de 1^e verdieping een bouwdiepte van ± 11,33 m, vervolgens is het perceel op het gelijkvloers volledig dichtgebouwd, hetgeen hinderlijke zichten naar dit perceel beperkt.

Het is dus aangewezen de breedte van het terras te beperken tot een voldoende afstand van de linkerzijperceelgrens om hinderlijke zichten te vermijden, maar anderzijds langsheen de rechterzijperceelgrens de diepte van het dakterras uit te breiden, zodat een meer consistente vormgeving tot stand komt die toelaat bijvoorbeeld een tafel en stoeltjes op het terras te plaatsen, in functie van een hogere woonkwaliteit.

In de bestreden beslissing staat o.a. het volgende:

"In deze aanvraag is er, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, wel zichtscherm voorzien, die inkijk verhindert richting het aanpalende perceel (Muidepoort 17-21). Hierdoor is de aanvraag wel conform het Burgerlijk Wetboek 'Lichten en Zichten'."

Deze vaststelling is niet correct: er wordt geen 'zichtscherm' voorzien, enkel een ± 1 m hoge balustrade. Deze balustrade komt op minimum 1,90 m van de linkerzijperceelgrens te staan met het

perceel Muidepoort 17-21, zodat de balustrade niet strijdig is met artikel 3.132 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (B.W.), betrekking hebbend op het nemen van zichten naar aanpalende eigendommen.

Tot slot wordt opgemerkt dat het plat dak in de huidig bestaande toestand rechts en (bijna) tegen de achterste perceelgrens omgeven is door gemetste muren.

De plannen geven niet aan welke gedeelten vergund zijn (mogelijks het gedeelte op de rechterzijperceelgrens, nu hier voorheen een lessenaarsdak was, afhellend naar de koer) en welke gedeelten niet.

De achterste muur staat bijvoorbeeld op het grondplan van de 1^e verdieping (bestaande en nieuwe toestand) niet aangeduid, evenmin als de luifel boven een gedeelte van de koer. Op de snede 'bestaand' en 'nieuw' staat deze muur verkeerd gepositioneerd: de muur staat volgens foto's in het verlengde van de luifel i.p.v. het verlengde van de achtergevel van het te regulariseren waskot, maar de luifel staat ook nergens aangeduid. Concreet staat de muur dus dicht bij de achterste perceelgrens dan getekend op de snedes.

De muurtjes hebben volgens deze snedes een hoogte van 1,20 m t.o.v. het plat dak van de achterbouw, maar de foto nr. 6 bij de aanvraag toont aan dat de muurtjes hoger zijn. Zoals hoger vermeld is ook de aanduiding van de oppervlakte van het nieuw gevraagde dakterras foutief.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de gevraagde functiewijziging van handel naar diensten vooraan op het gelijkvloers in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, evenals het aanbrengen van de zaakgebonden publiciteitsinrichtingen tegen de voorgevel.

De andere gevraagde handelingen zijn niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het standpunt van het CBS welke handelingen vergunbaar zijn en welke niet wordt dus bijgetreden, maar de zienswijze m.b.t. het gevraagde dakterras stemt niet overeen: dit dakterras mag/moet nog dieper zijn dan thans gevraagd i.p.v. ondieper, zodat een terras met de nodige woonkwaliteit tot stand komt.

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

De aanvrager begrijpt niet of het dakterras nu wordt vergund of niet, en op welke diepte, of er een infiltratievoorziening moet worden aangelegd,

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.

Het dakterras wordt in zijn huidige, aangevraagde vorm niet vergund. Er dient een gewijzigde aanvraag ingediend te worden, waarbij rekening wordt gehouden met hetgeen onder de rubriek 'goede ruimtelijke ordening' wordt vermeld, met name voldoende afstand vrijwaren tot de zijdelingse perceelsgrens links en de diepte van het terras uitbreiden tot 15m zodat een kwalitatief bruikbaar terras ontstaat dat niet hinderlijk is voor de naburen.

Een infiltratievoorziening is verplicht aan te leggen.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025020943, ingediend door mevrouw Hanim Kaya, kan een gedeeltelijke omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025020943 ingediend door Kaya wordt een gedeeltelijke omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen. De uitbreiding met groendak en dakterras wordt uit de vergunning uitgesloten.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op het voorwaardelijk vergund deel van deze omgevingsvergunning moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 april 2025 met kenmerk 036200-008/LT/2025, bijlage op het Omgevingsloket).

- Behoud septische put

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

- Uitsprongen over de openbare weg

- Niet constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.
- De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

- Vermijden van lichthinder/-vervuiling

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

- Geen knipperende of bewegende publiciteit

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

De aanvrager wordt gewezen op de aandachtspunten zoals vermeld in het besluit dd. 8 mei 2025 van het College van Burgemeester en Schepenen (zie Omgevingsloket).

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U 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 Bestuursrechtcolleges, 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 vervalttermijn 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 wnd. Voorzitter,
Kurt Moens