

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025021859

**41 2025_DEP_04747 OVberoep 2025021859 - Gent - Derden (Anseeuw)
tegen Leenknecht - Vergunning 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

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 Elisabeth Leenknecht, met als contactadres Fostierlaan 8, 9600 Ronse, heeft per beveiligde zending van 4 maart 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025021859.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Hoogpoort 33, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie B, nr. 1758E.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een meergezinswoning met functiewijziging.

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 15 mei 2025 de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 20 juni 2025 beroep ingesteld door volgende derde: mevrouw Anneke Anseeuw, Hoogpoort 33, bus 0003, te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 14 juli 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 augustus 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 2 september 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: derden: mevrouw Anne Anseeuw, bijgestaan door de heer Pieter De Windt
aanvrager: mevrouw Elisabeth Leenknecht en de heer Bart Desloovere.

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 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.
- De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, gelet op het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een pand dat bij ministerieel besluit van 24 september 1996 als monument beschermd werd.
- Daarnaast is het volledige perceel, inclusief alle bijgebouwen, opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.
Dit betreft niet enkel het hoofdgebouw, maar ook het aanpalende pand met een bepleisterde 19^{de} eeuwse lijstgevel en vermoedelijk een 16^{de} eeuwse kern (inventarisnummer 133924).

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 1 april 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Als bijzonder aandachtspunt wordt op het volgende gewezen:

"Het metalen rolhek moet uitgerust zijn met een deur die in de vluchtzin naar buiten, in één beweging, kan worden opengeduwd."

1.3.2 Agentschap Onroerend erfgoed

Deze instantie bracht op 23 april 2025 volgend advies uit:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 25/03/2025. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

De aanvraag betreft werken aan het voormalig Goudsmedenhuis aan de Hoogpoort 33 te Gent. Dit pand is bij M.B. van 24 september 1996 beschermd als monument omwille van de historische en artistieke waarden.

De aangevraagde werken omvatten:

(1) wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers

1.1 aanpassen raamopeningen gelijkvloers: plaatsing van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen

1.2 plaatsing nieuw buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimtes) in goudkleurig aluminium

1.3 plaatsing metalen rolhek met open structuur in centrale opening

1.4 schilderen pui

(2) functiewijziging van de voorste kamer op +1 (gildekamer) van wonen naar handel

(3) interne verbouwingswerken

3.1 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar trap: opening in historisch muurwerk (?)

3.2 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar wc: opening in lichte stijlwand (?)

3.3 slopen deel westelijke zijmuur op gelijkvloers thv nieuwe berging

3.4 openmaken nis in westelijke zijmuur op verdieping +1 ifv nieuwe trapdoorgang: opening in stijlwand

3.5 dichtmaken bestaande opening in westelijke zijmuur op verdieping +1

3.6 voorzien nieuwe inkomdeur naar appartement op +1 vanuit gemeenschappelijke traphal

3.7 wijzigen keuken op +1

De werken m.b.t. de winkelpui (1) werden voorafgaand met het agentschap Onroerend Erfgoed afgetoetst en beantwoorden aan de meegegeven richtlijnen.

De functiewijziging (2) en de interne verbouwingswerken (3) werden niet voorafgaand teruggekoppeld met Onroerend Erfgoed.

Deels gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

(1) wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers

1.1 aanpassen raamopeningen gelijkvloers: plaatsing van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen

1.2 plaatsing nieuw buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimtes) in goudkleurig aluminium

1.3 plaatsing metalen rolhek met open structuur in centrale opening

1.4 schilderen pui

(2) functiewijziging van de voorste kamer op +1 (gildekamer) van wonen naar handel

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de kleurtint van de winkelpui op het gelijkvloers dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze van de zandstenen voorgevel. Vóór uitvoering koppelt u omtrent de definitieve kleurcode terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;*
- het nieuwe metalen rolluik voert u uit in een sobere kleurtint. Exacte detaillering en kleurtint legt u voor uitvoering terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg.*

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Deels ongunstig advies wegens onvolledigheid

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

(3) interne verbouwingswerken

3.1 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar trap: opening in historisch muurwerk (?)

3.2 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar wc: opening in lichte stijlwand (?)

3.3 slopen deel westelijke zijmuur op gelijkvloers thv nieuwe berging

3.4 openmaken nis in westelijke zijmuur op verdieping +1 ifv nieuwe trapdoorgang: opening in stijlwand

3.5 dichtmaken bestaande opening in westelijke zijmuur op verdieping +1

3.6 voorzien nieuwe inkomdeur naar appartement op +1 vanuit gemeenschappelijke traphal

3.7 wijzigen keuken op +1

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving en foto's van de huidige toestand waar de werken gepland worden, met name van:
 - de plaatsen waar nieuwe doorbrekingen gepland worden. Het is niet duidelijk of hier doorheen historisch muurwerk wordt gebroken.
 - omtrent het gedeelte van de bestaande westelijke zijmuur op het gelijkvloers dat weggebroken zou worden (thv nieuwe berging). Ook hier is het niet duidelijk of het historisch muurwerk betreft;
 - de huidige toestand thv nieuwe inkomdeur appartement op +1 en thv de keukenruimte op +1 (heeft deze ruimte erfgoedwaarde?)
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt + detaillering nieuwe ingrepen:
 - detaillering nieuwe binnendeur ontbreekt (aansluiting met bestaand muurwerk, kleuren materiaalgebruik nieuwe deur)
 - detaillering en afwerking nieuwe opening thv Gildenkamer op +1 (uitzicht langs zijde voormalige gildenkamer op +1)

De door ons ongunstig geadviseerde handelingen moeten uitgesloten worden van de vergunning. (art.4.3.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

* Op 12/12/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vervangen van een vloerstructuur. (OMV_2024059969)

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 24/12/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een glazen deur. (KW H-4-79)

* Op 23/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van afbraak- en instandhoudingswerken. (1987/137)

* Op 07/07/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een open buitenterras op de 1^e verdieping. (2004/698)

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 16 januari 2017 werd er vanuit dienst Toezicht (afdeling bouwtoezicht) een plaatsbezoek uitgevoerd op het adres gelegen te Hoogpoort 33+, Afd. 2 sectie B 1758 E. Er werden toen in het complex 4 appartementen en 2 handelsruimtes vastgesteld. Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat de opdeling al sinds 1991 aanwezig was en dat de opdeling bijgevolg een rechtmatig tot stand gekomen toestand betreft.

Het bouw misdrijf met betrekking tot het dakterras Hoogpoort 33 F, waarbij inkijk is in de tuin van de klager, is inmiddels verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand is gelegen aan de Hoogpoort, in de Gentse binnenstad;

De omgeving bevat een mix van functies.

Het als monument beschermde gebouw omvat een meergezinswoning met op het gelijkvloers een handelsruimte, momenteel in gebruik als juwelierszaak.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden gevraagd:

- Wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers:
 - Aanpassing van de bestaande raamopeningen: integratie van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen.

- Vernieuwing van het buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimte), uitgevoerd in goudkleurig aluminium.
- Plaatsing van een metalen rolhek met open structuur in de centrale toegang.
- Schilderwerken aan de volledige pui
- Functiewijziging op de 1^e verdieping:
 - De voorste kamer op de eerste verdieping, tot nu toe onderdeel van een woonfunctie, wordt gewijzigd naar handelsruimte.
 - Deze ruimte – de historische gildekamer van de goudsmiden – wordt opengesteld voor bezoekers van de winkel. Hiermee wordt de oorspronkelijke symboliek van de kamer opnieuw geactiveerd, aangezien de uitbater (juwelenontwerpster Elisa Lee) de ruimte zal gebruiken als verlengstuk van haar atelier en winkel.
- Interne verbouwingswerken.
De gildekamer wordt functioneel geïntegreerd in de winkelruimte. Hiervoor worden de volgende interne ingrepen voorzien:
 - Aanpassingen aan de (noord-)westelijke muur, gelijkvloers:
Maken van een opening ter hoogte van de nieuwe trapdoorgang (mogelijk in historisch muurwerk).
Maken van een opening t.b.v. een doorgang naar het toilet (mogelijk in lichte stijlwand).
Gedeeltelijke sloop ter hoogte van de nieuwe berging.
 - Aanpassingen aan de (noord-)westelijke muur, eerste verdieping:
Openmaken van een nis t.b.v. de nieuwe trapdoorgang (in stijlwand).
Dichtmaken van een bestaande opening.
 - Plaatsing van een nieuwe inkomdeur naar het appartement op +1 vanuit de gemeenschappelijke traphal.
 - Aanpassing van de bestaande keuken van de woonentiteit op de eerste verdieping.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

...

Vanuit erfgoeddoogpunt kunnen de interne verbouwingswerken -vooralsnog- niet afdoende getoetst worden aan de verenigbaarheid met de erfgoedwaarden, gegrond op wenselijkheid van het behoud. Een gedegen beoordeling is zeer belangrijk bij aanvragen die volgens het gewestplan gelegen zijn in de bestemming 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde'. Er kan niet worden geoordeeld of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de voorschriften uit het gewestplan. De interne verbouwingswerken worden bijgevolg uitgesloten van de vergunning.

...

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.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement Het wijkt af op het volgende voorschrift:

Artikel 2.15 Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie

Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden.

Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

Toetsing: In de ingediende aanvraag wordt op zich wel voldaan aan de vereisten van artikel 2.15. In het ontwerp is voorzien dat zowel de nieuwe handelsruimte als het woongedeelte op de eerste verdieping afzonderlijk toegankelijk zijn via een eigen toegangsdeur. Hierdoor is een autonome toegang tot beide functies gegarandeerd.

Echter, deze beoordeling wijzigt fundamenteel in het licht van de voorwaarden die Onroerend Erfgoed oplegt (zie hoger). Aangezien de voorgestelde interne verbouwingswerken – die de handelsruimte op het gelijkvloers verbinden met de gildekamer op de eerste verdieping – niet vergund kunnen worden wegens onvoldoende informatie met betrekking tot de erfgoedimpact, vervalt de nieuwe interne verbinding als uitvoerbaar onderdeel van het project. Zonder de interne verbouwingswerken zorgt de functiewijziging van de gildekamer naar handel voor een strijdigheid met artikel 2.15. De functiewijziging kan bijgevolg, samen met de interne verbouwingswerken, niet worden vergund. De functiewijziging van wonen naar handel wordt uitgesloten van deze vergunning.

De enige toegang tot die verdieping verloopt dan via het private woongedeelte of via de bestaande gemeenschappelijke traphal, die op dat moment geen exclusieve toegang tot de handelsfunctie biedt. Dit is niet in overeenstemming met artikel 2.15, aangezien een gebruiker of klant van de handelsruimte eerst een andere functie moet betreden om de ruimte te bereiken.

Conclusie: De aanvraag voldoet slechts aan artikel 2.15 onder de voorwaarde dat de interne verbinding tussen gelijkvloers en verdieping gerealiseerd kan worden. Aangezien deze ingreep momenteel niet vergund wordt omwille van erfgoedgoepunten, is ook de functiewijziging van de gildekamer naar handel in strijd met het bouwreglement. Om die reden moet de functiewijziging van wonen naar handel eveneens worden uitgesloten van de vergunning.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde aanpassingen aan de winkelpui op het gelijkvloers zijn vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De bescherming als monument is er in 1996 gekomen omwille van het gotische goudsmedenhuis met o.a. de bewaarde voorgevel in zandsteen. De bestaande winkelpui maakt geen wezenlijk onderdeel uit van dit geheel en bezit slechts beperkte erfgoedwaarde. Hierdoor is een aanpassing op deze locatie mogelijk, op voorwaarde dat het ontwerp de eenheid met de bovenliggende gevel respecteert of versterkt, wat in deze aanvraag het geval is.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat deze vergunning noch een toelating omvat voor het aanbrengen van gevelpubliciteit op het beschermd monument, noch voor het vernieuwen van het glas-in-loodschrijnwerk op de eerste verdieping. Hoewel beide handelingen aan bod kwamen tijdens de voorbespreking, zijn ze niet opgenomen in het ingediende aanvraagdossier en kunnen ze dus niet worden beoordeeld.

De interne verbouwingen zijn bedoeld om de gildekamer op de eerste verdieping te verbinden met de handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping. Hoewel er principieel geen bezwaar is tegen de functiewijziging, is er onvoldoende informatie om de impact op de erfgoedwaarden van het monument degelijk te beoordelen.

Bijgevolg kunnen de interne verbouwingswerken op basis van het aangeleverde dossier niet worden vergund. Omdat de aangevraagde functiewijziging onlosmakelijk verbonden is met aanpassingen aan de interne structuur, kan deze niet worden vergund. Dit betekent niet dat er principieel bezwaar is tegen de voorgestelde functieverandering of de koppeling van de verdiepingen – integendeel, dit wordt positief onthaald.

Het openstellen van de ruimte voor het publiek is zeker waardevol en de voorgestelde functie is goed verenigbaar met de erfgoedwaarden van het pand. Het pand bevindt zich daarboven ook in het kernwinkelgebied 9000.

Dit gebied heeft een bovenlokale aantrekking en goede bereikbaarheid. Binnen het kernwinkelgebied streven we naar een breed en divers handelsaanbod en een verweving van functies. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Functiewijzigingen van wonen naar handel zijn toegelaten. De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023. Er kan bijgevolg

principeel wel akkoord gegaan worden met de gevraagde functiewijziging van wonen naar handel, maar enkel als uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde niet strijdig is met direct werkende normen met betrekking tot erfgoed.

Het is op basis van de beschikbare informatie in het dossier echter onmogelijk om een gegronde beoordeling van de impact op het erfgoed te geven, wat noodzakelijk is bij de beoordeling van werken aan een beschermd monument (zie hoger). Bij een nieuwe aanvraag wordt sterk aangeraden om vooraf in overleg te gaan met Onroerend Erfgoed en met de huidige eigenaar van de woonentiteit. Vanuit Stad Gent kunnen we alvast wat feedback/aandachtspunten meegeven op basis van het ingediende dossier:

- Locatie trap: Het is positief dat de trap wordt ingepland buiten het beschermd monument. De beperkte doorbraak die nodig is om deze trap vanuit het monument bereikbaar te maken, is aanvaardbaar.*
- Toegang via nis: Ook het openwerken van de nis op de eerste verdieping om toegang tot de gildekamer te verlenen wordt gunstig beoordeeld.*
- Beperken van impact op houten vloerroosting: De opening in de houten draagvloer tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping moet met zorg worden uitgevoerd. De historische vloerroosting is vermoedelijk opgebouwd met een structuur van moer- en kinderbalken, waarbij de moerbalken haaks op de gevel staan.*
- In een nieuwe aanvraag moet worden aangetoond dat de opening zich tussen twee moerbalken bevindt. Verwijdering of aantasting van moerbalken is niet toegestaan, omwille van hun erfgoedwaarde. Enkel kinderbalken mogen in dit geval worden verwijderd.*

CONCLUSIE

Gedeeltelijk gunstig

Gunstig voor de aangevraagde aanpassingen aan de voorgevel. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn de gevraagde aanpassingen aan de voorgevel in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de interne verbouwingswerken en de functiewijziging van wonen naar handel. Omdat de interne verbouwingswerken in strijd zijn met artikel 4.4.3 uit het VCRO worden deze uitgesloten van de vergunning.

Omdat het dossier niet volledig is, kunnen deze werken niet voldoende worden beoordeeld en bijgevolg ook niet worden vergund. Aangezien de functiewijziging van handel naar wonen onlosmakelijk verbonden is met deze interne verbouwingswerken, wordt ook deze functiewijziging uitgesloten uit de vergunning.

...

Legt volgende voorwaarden op:

De volgende stedenbouwkundige handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- De interne verbouwingswerken*
- De functiewijziging van wonen naar handel*

Voorwaarden voortvloeiend uit advies van externe adviesinstanties

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 april 2025 met kenmerk 075396- 001/LA/2025, raadpleegbaar op het omgevingsloket).
Bijzonder aandachtspunt: het metalen rolhek moet uitgerust zijn met een deur die in de vluchtzin naar buiten, in één beweging, kan worden opengeduwd.*
- De voorschriften die Onroerend Erfgoed formuleerde in het advies op deze aanvraag moeten strikt nageleefd worden (zie advies dat werd afgeleverd op 23 april 2025, raadpleegbaar op het omgevingsloket)*

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bouwmisdrijf

Het bouwmisdrijf met betrekking tot het dakterras Hoogpoort 33 F, waarbij inkijk is in de tuin van de klager, is inmiddels verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet

geregulariseerd en blijft dus onvergund. Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand wordt in aanmerking genomen bij de beoordeling van een nieuwe aanvraag.

Gevelpubliciteit

Deze vergunning heeft geen betrekking op het aanbrengen van gevelpubliciteit op het beschermd monument, noch op het vernieuwen van het glas-in-loodschrijnwerk op de eerste verdieping. Hoewel beide handelingen aan bod kwamen tijdens de voorbespreking, zijn ze niet opgenomen in het ingediende aanvraagdossier en konden dus niet worden beoordeeld."

1.8 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante is eigenaar/bewoner van een gelijkvloers appartement in het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Appellante stelt dat zij levenslang een parkeerplaats op het perceel van de aanvraag heeft. Zij omschrijft haar hinder als volgt:

"Als ik mijn parkeerplaats inneem kan ze er vermoedelijk niet meer naast staan zonder mij te blokkeren, daarom wil ik klacht indienen ook omdat ik zwaar gehandicapt ben en moeilijk kan gaan".

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Het Agentschap Onroerend Erfgoed behoudt haar in eerste aanleg verleende advies (zie rubriek 1.3.2).

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

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

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. De beroepsindiener heeft een staanplaats voor een wagen op het gelijkvloers en vreest deze te zullen verliezen. De vergunde handelingen hebben geen impact op deze staanplaats. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 mei 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

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 perceel ligt in een afstroomgebied 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 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 noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. 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 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 Stikstofoets

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 Habitatrictlijn.

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag dient getoetst aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Het gaat hier om een kleinschalige handelsfunctie, dat gecombineerd wordt met een nevenfunctie bedrijvigheid (ambachten).

De publiek toegankelijke ruimte bedraagt ca 138 m².

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.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn aanpassingen aan de voorgevel vereist (vb. verlagen deurdorpel). Dit wordt thans niet voorzien.

Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld:

"De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte is voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit."

In voorliggend ontwerp gaat het om verbouwingswerken waarbij de normen alleen kunnen gehaald worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Bijkomend is het pand een beschermd monument. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk of zelfs niet toelaatbaar vanuit erfgoedopgave.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is enkel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1) voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen die positief geadviseerd worden door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 2.15 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, dat als volgt luidt:

"Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, van een gebouw waar meer dan één functie wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden."

Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast."

De verplichting vervalt – zowel bij nieuwbouw als bij verbouwingen – indien de gevelbreedte van het gebouw, op de rooilijn gemeten, minder dan 5 meter bedraagt. De verplichting vervalt ook voor een nevenfunctie bij een schakelwoning of een te beschermen eengezinswoning.”

Zoals uiteengezet in de bestreden beslissing (zie rubriek 1.7) voldoet de aanvraag slechts aan artikel 2.15 ABR als de interne verbinding tussen het gelijkvloers en de verdieping gerealiseerd kan worden. Aangezien deze ingreep momenteel niet kan vergund worden omwille van erfgoedobjecten (zie verder), is de functiewijziging van de gildekamer naar handel in strijd met artikel 2.15 ABR. Om die reden moet de functiewijziging van wonen naar handel eveneens worden uitgesloten van de vergunning.

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplichting in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

De aanvraag heeft betrekking op een gebouw dat beschermd is als monument.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed oordeelde in haar advies van 23 april 2025 (zie rubriek 1.3.2) dat volgende handelingen strijdig zijn met art. 4.3.3. VCRO:

(3) interne verbouwingswerken

3.1 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar trap: opening in historisch muurwerk (?)

3.2 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers ifv doorgang naar wc: opening in lichte stijlwand (?)

3.3 slopen deel westelijke zijmuur op gelijkvloers thv nieuwe berging

3.4 openmaken nis in westelijke zijmuur op verdieping +1 ifv nieuwe trapdoorgang: opening in stijlwand

3.5 dichtmaken bestaande opening in westelijke zijmuur op verdieping +1

3.6 voorzien nieuwe inkomdeur naar appartement op +1 vanuit gemeenschappelijke traphal

3.7 wijzigen keuken op +1

Als verplicht ingewonnen ongunstig advies ontleent het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed aan artikel 4.3.3 VCRO het gezag van een bindend advies.

Er bestaat aldus een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor wat de interne verbouwingswerken betreft.

Voorliggend beroepsschrift gaat niet uit van of namens de aanvrager.

In het beroepsschrift worden geen middelen opgeworpen tegen het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, zodat de aanvraag niet voor advies diende voorgelegd te worden aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE).

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Zoals hierboven (juridische toets) uiteengezet komen de interne verbouwingswerken en de functiewijziging van de voorste kamer op +1 (gildekamer) van wonen naar handel momenteel niet voor vergunning in aanmerking.

De enige handelingen die overblijven zijn de wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers.

In detail gaat het om volgende handelingen:

- aanpassen raamopeningen gelijkvloers: plaatsing van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen;
- plaatsing nieuw buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimtes) in goudkleurig aluminium;
- plaatsing metalen rolhek met open structuur in centrale opening;
- schilderen pui.

Deze handelingen werden door het Agentschap Onroerend Erfgoed gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:

- *de kleurtint van de winkelpui op het gelijkvloers dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze van de zandstenen voorgevel. Vóór uitvoering koppelt u omtrent de definitieve kleurcode terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;*
- *het nieuwe metalen rolluik voert u uit in een sobere kleurtint. Exacte detaillering en kleurtint legt u voor uitvoering terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg.*

De bescherming als monument is er in 1996 gekomen omwille van het gotische goudsmidenhuis met o.a. de bewaarde voorgevel in zandsteen.

De bestaande winkelpui maakt geen wezenlijk onderdeel uit van dit geheel en bezit slechts beperkte erfgoedwaarde. Hierdoor is een aanpassing op deze locatie mogelijk, op voorwaarde dat het ontwerp de eenheid met de bovenliggende gevel respecteert of versterkt, wat in deze aanvraag het geval is. Het standpunt van het CBS dat de wijzigingen aan de winkelpui kunnen vergund worden onder de voorwaarden van het Agentschap Onroerend Erfgoed wordt bijgetreden.

Uit het beroepschrift van appellante wordt afgeleid dat zij een levenslang gebruik heeft van de garage vooraan links in de hoofdbouw, een garage die tot het eigendom van de handelszaak behoort waarop de aanvraag betrekking heeft.

Deze garage heeft binnenin een breedte van ca. 5,32 m.

In het ontwerp wordt deze breedte met ± 1 m verminderd in functie van o.a. het creëren van een binnentrap tussen de gelijkvloerse handelsruimte en de kamer vooraan op de 1^e verdieping waarvan de functie wijzigt naar handel.

Vooreerst dient opgemerkt dat alle interne verbouwingswerken uit de vergunning werden gesloten en dat de vergunde handelingen aan de winkelpui geen enkele invloed op het gebruik van de garage hebben (garagepoort wordt niet gewijzigd). De bestreden beslissing bevat op zich dus geen nadelen voor appellante.

Niettemin heeft de aanvraag, zoals hoger uiteengezet, wel het verminderen van de breedte van de garage tot voorwerp, en blijkt uit voorliggende stukken dat zowel het Agentschap Onroerend Erfgoed als het CBS principieel niet tegen de wijziging gekant zijn. Er mag hieromtrent dus een nieuwe aanvraag verwacht worden.

Puur stedenbouwkundig is er geen enkel bezwaar tegen het verminderen van de breedte van de garage naar nog steeds ruim 4 m, waarbij vooraan zelfs de bestaande breedte van 5,32 m behouden blijft onder het hoogste gedeelte van de trap.

Indien door het verminderen van de breedte van de garage de rechten van appellante zouden geschaad worden, betreft dit een puur burgerrechtelijke aangelegenheid.

Artikel 78 § 1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De vergunningverlenende overheid is dus m.a.w. niet bevoegd om er een oordeel over te vellen.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag gedeeltelijk kan vergund worden, namelijk voor wat de wijziging aan de winkelpui betreft, en dit onder de voorwaarden opgelegd door het Agentschap onroerend Erfgoed en het CBS.

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

De derden stellen onder meer dat in 1999 haar pand kocht met recht op een parkeerplaats, dat dit notarieel vastgelegd werd, dat die parkeerplaats belangrijk is voor de mobiliteit van de derde, dat daaromtrent ook al een proces gevoerd werd, en dat toen voor recht gezegd werd dat de parkeerplaatsen niet mogen geblokkeerd worden, dat geen vertrouwen is in de beloftes.

De aanvrager stelt onder meer dat het gaat om een historisch pand, dat om doorgang te krijgen moest de garage versmald worden om een trap te kunnen steken, dat het recht van de derde erkend wordt, en niet zal beknot worden, dat de parkeerplaats door de aanvrager niet vaak zal gebruikt worden, dat de aanvrager zich engageert om de wagen op eenvoudig verzoek te verplaatsen, dat in de akte niet veel vermeld wordt.

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.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025021859, ingediend door mevrouw Elisabeth Leenknecht, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2 onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025021859 ingediend door Leenknecht wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

De volgende stedenbouwkundige handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- De interne verbouwingswerken
- De functiewijziging van wonen naar handel

Voorwaarden voortvloeiend uit advies van externe adviesinstanties

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 april 2025 met kenmerk 075396- 001/LA/2025, raadpleegbaar op het omgevingsloket).
Bijzonder aandachtspunt: het metalen rolhek moet uitgerust zijn met een deur die in de vluchtzin naar buiten, in één beweging, kan worden opengeduwd.
- Volgende voorwaarden opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed in haar advies van 23 april 2025 dienen nageleefd te worden:
 - *De kleurtint van de winkelpui op het gelijkvloers dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze van de zandstenen voorgevel. Vóór uitvoering koppelt u omtrent de definitieve kleurcode terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;*
 - *Het nieuwe metalen rolluik voert u uit in een sobere kleurtint. Exacte detaillering en kleurtint legt u voor uitvoering terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg.*

Aandachtspunten vermeld in de beslissing van het CBS van 15 mei 2025:

Bouwmisdrijf

Het bouwmisdrijf met betrekking tot het dakterras Hoogpoort 33 F, waarbij inkijk is in de tuin van de klager, is inmiddels verjaard. De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand wordt in aanmerking genomen bij de beoordeling van een nieuwe aanvraag.

Gevelpubliciteit

Deze vergunning heeft geen betrekking op het aanbrengen van gevelpubliciteit op het beschermd monument, noch op het vernieuwen van het glas-in-loodschrijnwerk op de eerste verdieping. Hoewel beide handelingen aan bod kwamen tijdens de voorbespreking, zijn ze niet opgenomen in het ingediende aanvraagdossier en konden dus niet worden beoordeeld.

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont 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 in kennisstelling 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 gedeeltes, 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 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 bestuursrechtcolleges, 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 Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbric.be/vergunningbetwistingen>)

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