

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025028624

52 2025_DEP_05048 OVberoep 2025028624 - Gent - Derden (Vlaeminck ; De Moor ; De Clercq ; Vanden Driessche ; Francken-Vereecken) tegen Batopin nv - Vergunning verlenen onder voorwaarden

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; BATOPIN NV met als contactadres Ring 37, 2200 Herentals heeft een aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending van 5 maart 2025. Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2025028624.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gent, Sint-Annaplein 62, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 2149H;

Het betreft een aanvraag tot wijzigen van de functie op het gelijkvloers, het aanpassen van de voorgevel en het plaatsen van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Selfbank	Gevel-, dak-, instandhoudings- en renovatiewerken binnen een gebouw, zonder volume- of oppervlaktewijziging	· Commerciële functies
Selfbank	Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden	· Commerciële functies
Reclamebord	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)	· Reclame
Reclamedrop	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)	· Reclame

Reclamesticker	Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)	· Reclame
-----------------------	--	-----------

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.
Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 5 juni 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- Per beveiligde zending van 7 juli 2025: mevrouw Julia De Moor, Sint-Annaplein 61 te Gent;
- Per beveiligde zending van 7 juli 2025: mevrouw Joanna Vlaeminck, Sint-Annaplein 53 te Gent;
- Per beveiligde zending van 8 juli 2025 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Jo De Clercq, Dorp-West 47 te Lochristi;
- Per beveiligde zending van 9 juli 2025: de heer Philippe Francken en mevrouw Brigitte Vereecken, Sint-Annaplein 50 te Gent
- Per beveiligde zending van 9 juli 2025: de heer Ignace Vanden Driessche, Provinciebaan 124 te Antwerpen;

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op maandag 4 augustus 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 8 september 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 23 september 2025 in aanwezigheid van meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

derden: de heer Ignace Vanden Driessche, mevrouw Christianne Thijs, mevrouw Julia Demoor, de heer Etienne Baetens.

verontschuldigd: de heer Jo De Clercq (derden)

aanvragers: mevrouw Marie Janaert, de heer François Monfils, bijgestaan door mr. Fien Duymelinck

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij Koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Artikel.1.0: Woongebieden

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Artikel 1.1.3: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding)

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het BPA Binnenstad – Deel Zuid dat de bestemming van dit gebied wijzigt. Het project is gelegen in een verwevingszone.

Artikel 2.7 Verwevingszone

Deze zone is bestemd als gebied waar verschillende kleinschalige functies geïntegreerd worden.

Wonen vormt een belangrijke en verplichte bestemming die steeds voor minimum 30% gerealiseerd moet worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

Tabel 6: Bestemmingen in de verwevingszone

Tabel 6: Bestemmingen in de verwevingszone

	basisvoorschrift	Mits machtiging
Wonen	verplichte bestemming minimum 30% van bvo	opgelegd aandeel verminderd of verplichting vervalt
eengezinswoningen	toegelaten	
meergezinswoningen	toegelaten	
kamerwoningen	toegelaten	
handelszaken	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ² toegelaten	toegelaten tot max. 1.000 m ²
diensten en kantoren	tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ² toegelaten tot	toegelaten tot max. 1.000 m ²
reca	70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten niet toegelaten
speelautomatenhallen bedrijven		toegelaten tot max. 1.000 m ²
hotels	niet toegelaten toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum	
gemeenschapsvoorzieningen	350 m ²	toegelaten tot max. 1.000 m ²
	toegelaten tot 40 kamers	toegelaten tot max. 1.000 m ²
	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	

- Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

o het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

o Gewestelijke publiciteitsverordening van 12 mei 2023.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

- Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving', beschermd bij besluit van 22-02-1980. De aanvraag moet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie gaf op 6 mei 2025 te kennen geen bezwaar te hebben.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie gaf op 28 april 2025 te kennen geen bezwaar te hebben, met volgende motivering: *"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."*

1.4 Historiek

Uit advies van het College van burgemeester en schepenen blijkt dat volgende vergunningen relevant zijn:

- Op 14 juni 1965 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 3 woonhuizen. (KW J-2-65)
- Op 23 augustus 1965 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 20 appartementen, toonzaal en gareerplaats voor 20 auto's. (Litt. J5-65)
- Op 28 februari 1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met winkelruimte, 15 appartementen en gareerplaats voor 38 auto's in vervanging van het reeds goedgekeurd ontwerp van appartementsgebouw (litt. j5-65 dd 23/08/1965). (Litt. J-11-65)
- Op 8 augustus 1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 15 appartementen, een parkeerplaats voor 38 auto's, een winkel en een magazijn (wijziging litt. j-11-65 dd. 28/02/1966). (Litt. J-3-66)
- Op 8 oktober 2009 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een buitenunit van een airco installatie. (2009/761)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het college van burgemeester en schepenen omschreef voorliggende aanvraag passend als volgt:

"Het pand ligt aan Sint-Annaplein 62 in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen en meergezinswoningen in gesloten verband, vaak met een nevenfunctie op het gelijkvloers. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met nevenfuncties op het gelijkvloers (6 bouwlagen onder een plat dak).

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht: 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving', beschermd bij besluit van 22-02-1980. De bescherming is gebaseerd op het algemeen belang gevormd door de kunsthistorische waarde."

Dit is een stedelijke wijk in de onmiddellijke omgeving van Gent Zuid met horeca, scholen en culturele voorzieningen (cinema) zoals door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent hierboven beschreven als nevenfuncties. Het Sint-Annaplein is een drukke verkeersas.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager beschrijft de werken als volgt:

- "- een gevelwijziging*
- een functiewijziging*
- met het plaatsen van nieuwe gevelreclame*

De locatie van Shopping Zuid wordt vanaf juni 2025 voor een periode van drie jaar gesloten. Daarom is er dringend behoefte aan een alternatief. Dit CASH-punt vervangt dat van Shopping Zuid"
en:

"Batopin zal in het pand gelegen te Sint-Annaplein 62, 9000 Gent, een cash-shop openen. Dit om de bewoners van Gent te voorzien van een cashafhaalpunt. Om de aandacht vanop het straatbeeld te trekken, zullen er twee reclame-elementen geïnstalleerd worden bovenaan de gelijkvloers van het pand. Deze zullen bestaan uit één band van 300 cm lang, 35 cm hoog en een uitsprong van 6 cm ten opzichte van de gevel. Het andere element, heeft een lengte van 9 cm, een hoogte van 35 cm en een uitsprong van 60 cm ten opzichte van de gevel. Deze elementen zullen van binnen uit verlicht worden doormiddel van energiezuinige LED lampen. Om het cashafhaalpunt toegankelijk te maken voor iedereen. Zal een gevelwijziging doorgevoerd moeten worden. De bestaande gevelopening links in het pand van 466 cm breed en 241 cm hoog, zal opgedeeld worden in twee gevelopeningen. Het linkerdeel dat dienst zal doen als raam, zal een breedte krijgen van 340 cm en een hoogte van 241 cm. Het rechterdeel zal een toegangsdeur krijgen van 118 cm breed en 214 cm hoog. Deze zal lager geplaatst worden met een afgeschuinde dorpel, om zo te kunnen voldoen aan de richtlijnen inzake toegankelijkheid. Het raamschrijnwerk zal worden opgetrokken in de kleur RAL 9011."

1.6 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De functie van dienstverlening blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het gebouw. De nieuwe functie is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

Gevelwijzigingen

Het voorwerp van de aanvraag is een appartementsgebouw uit de jaren '60, in een weinig vooruitstrevende of toonaangevende architectuur. Het is opgenomen binnen het beschermd stadsgezicht maar heeft geen intrinsieke erfgoedwaarde. De aanvraag wordt dan ook geadviseerd vanuit de impact op het stadsgezicht en niet zozeer in relatie tot het gebouw zelf. Er kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde functiewijziging en de aanpassing van het schrijnwerk van raam naar raam met deur.

Publiciteit

Vanuit het oogpunt van erfgoedwaarde kan akkoord gaan met de voorgestelde publiciteit. Deze is reversibel, wordt bevestigd op een gebouw zonder erfgoedwaarde en is naar schaal ondergeschikt aan het gebouw. De voorgestelde publiciteit doet geen afbreuk aan de essentie van de erfgoedwaarde van het beschermde stadsgezicht, met name de kerk, het centrale plein en de omliggende 19e eeuwse bebouwing.

Het reclamepaneel springt 6 cm uit op een hoogte van 3,0 m en voldoet hiermee aan het algemeen bouwreglement (zie eerder 5.3). De publiciteitsinrichting heeft beperkte afmetingen, is afgestemd op de bestaande gevelopbouw en integreert zich goed in de omgeving. Er blijft een voldoende grote vrije hoogte ten opzichte van het voetpad bewaard, waardoor de publiciteit geen obstakel voor voorbijgangers vormt.

De voorgestelde haakse reclame springt 60 cm uit, op een hoogte van 3,0 m tot 3,35 m boven het trottoirpeil. De voorgevel van de eerste verdieping springt echter uit voorbij het gevelvlak, vanaf een hoogte van 3,21 m boven het trottoirpeil. Het is daarom praktisch niet mogelijk om de voorgestelde haakse publiciteitsvoorziening te bevestigen aan de voorgevel. De haakse publiciteitsvoorziening wordt bijgevolg uitgesloten van de vergunning.

Conclusie

Ongunstig, voor het plaatsen van de haakse gevelpubliciteit omwille van de strijdigheid met het algemeen bouwreglement (artikel 2.7).

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

...

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie op het gelijkvloers, het aanpassen van de voorgevel en het plaatsen van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen aan BATOPIN nv (O.N.:0744908035) gelegen te Sint-Annaplein 62, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning

Het plaatsen van de zaakgebonden publiciteitsvoorziening die zich haaks op het gevelvlak bevindt, wordt uitgesloten van vergunning.

Voorschriften voortvloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 mei 2025 met kenmerk 017818-005/LA/2025).

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Dimmer

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 bewegende of knipperende publiciteit

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

[...]

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- *(artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.*
- *(artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.*
- *(artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.*
- *(artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.*

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- *Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.*
- *Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.*

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- *Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:*
 - o *de weggebruiker wordt niet verblind;*
 - o *de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.*

Manier van verlichting

- *De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.*
- *Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met*

wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Publiciteitsboodschappen

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

..."

1.7 Argumentatie appellant, hier derde-beroepinstellers

In het beroepschrift komen onder andere volgende elementen aan bod:

- Appellanten stellen dat de functiewijziging feitelijk een gesloten winkelruimte betreft. Dit wordt een fysieke winkelruimte met meerdere geldautomaten en is een inrichting van een afgesloten, semi-publieke handelsfunctie die de buurt op vlak van mobiliteit en functioneel zal belasten;
- Appellanten stellen dat het niet (kunnen) voorzien van private parkeerplaatsen in strijd is met artikel 5.3 van het ABR van de Stad Gent, omdat bijkomende bezoekers- of leveranciersparking zal neerkomen op schaarse openbare plaatsen. Er wordt geen laad- en losvoorziening aangevraagd. Volgens het ABR is de aanleg van parkeerplaatsen binnen de R40/P-route verboden;
- Appellanten melden dat het voor de VME van het gebouw Sint-Annaplein Residentie Isabel (hetzelfde als het bewuste pand) belangrijk is dat er een verzinkbare paal wordt voorzien in de vrije doorgang voor de gemeenschappelijke garagepoort van de VME. Hiervoor zou er een akkoord zijn met de eigenaar van de winkelruimte. Dit is volgens appellanten cruciaal voor toegang en veiligheid en dient te worden opgenomen als voorwaarde;
- Appellanten stellen dat de bewoners van de VME boven het bewuste pand zonder stabiliteitsstudie niet kunnen beoordelen of er risico zou zijn op structurele schade in het gebouw;
- Appellanten halen aan dat de geplande reclame en de nieuwe toegangsdeur met afgeschuinde dorpel het beschermd stadsgezicht rond de Sint-Annakerk verstoren, meer bepaald het bestaande gevelbeeld;
- Appellanten vinden dat er onduidelijkheid is over de toegang tot de restzone en of deze via de toegang via de inkomhal van de appartementen zal lopen, meer bepaald over wie toegang heeft tot welke delen van het gebouw in geval van technische interventies of leveringen.
- Appellant stelt dat de lange openingstijden omstandigheden creëert waarbij daklozen 's nachts in het pand kunnen verblijven, mogelijke drugshandel, zwerfvuil en een verhoogd gevoel van onveiligheid. De situatie bij de Argentabank op circa 100m zou dit aantonen.
- Appellant stelt de vraag of een bijkomend cashpunt op slechts enkele honderden meters van een bestaand exemplaar een functionele meerwaarde biedt;
- Appellant stelt de vraag wie er aansprakelijk is voor eventuele schade aan de 15 appartementen boven de winkelruimte bij een plofkraak.

1.8 Adviezen in beroepsfase

1.8.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie gaf op 8 september 2025 opnieuw te kennen geen bezwaar te hebben met volgende motivering: *"Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing."*

1.8.2 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 22 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit: "...

1. Beschrijving van de nieuwe elementen/argumenten van het beroep

1. Functiewijziging

Vergund als dienstverlening, beroepsindieners stellen dat het aangevraagde detailhandel is.

2. *Mobiliteit en parkeerdruk:*

Er wordt geen private parkeerplaats en geen laad- en losvoorziening voorzien, hoewel de cashruimte vermoedelijk regelmatig bevoorrad zal worden. Een volwaardige mobiliteits- en parkeerimpactstudie moet worden uitgevoerd.

3. *Geen structurele oplossing voor garagepoort (verzonken paaltje):*

De eigenaar van de winkelruimte was eerder akkoord met het voorstel van de VME om een verzinkbare paal te plaatsen zodat de gemeenschappelijk garagepoort vrij gehouden kan worden, maar is niet bereid dit mee in de aanvraag op te nemen. Zonder formele verankering van de paal in het vergunningstraject wordt dit potentieel een conflictpunt in de toekomst.

4. *Stabiliteit en fundering:*

Het plaatsen van zware automaten en bijbehorende technische infrastructuur vereist een grondige stabiliteitsbeoordeling. Deze ontbreekt volledig in de aanvraag. Evenmin werd enige voorafgaande plaatsbeschrijving voorzien van de gemeenschappelijke delen.

5. *Erfgoed en visuele impact:*

Zowel de geplande reclame als de nieuwe toegangsdeur met afgeschuinde dorpel verstoren het bestaande gevelbeeld. In de aanvraag wordt evenmin verwezen naar de erfgoedwaarde of specifieke architecturale integratie.

6. *Interne samenhang mede-eigendom:*

In de aanvraag wordt melding gemaakt van een tweede toegang via de inkomhal van de appartementen, maar in werkelijkheid zijn er twee aparte toegangen: 1 inkomhal voor de appartementen en 1 afzonderlijke toegang die uitsluitend wordt gedeeld door de verschillende winkelruimtes. Deze laatste toegang is dus geen deel van de mede-eigendom van de appartementen, al blijft hij technisch een gemeenschappelijk gedeelte binnen het private handelsgedeelte. De aanvraag vermeldt niet duidelijk via welke van deze twee toegangen de "restzone" bereikbaar zal zijn. Onzekerheid over wie toegang heeft tot welke gedeeltes – zeker in geval van technische interventies of leveringen – leidt tot onduidelijkheid en risico's voor het goede beheer van het gebouw. Deze onduidelijkheid draagt bij aan de onrust bij de bewoners, temeer daar de algemene vergadering van mede-eigenaars zich eerder al tegen dit project heeft uitgesproken.

2. *Behandeling van die elementen/argumenten van het beroep*

2. *Functiewijziging*

Het aangevraagde valt cfr. de VCRO onder 'dienstverlening'. Daarnaast is de aangevraagde functie cfr. het BPA ook vernoemd als een 'dienst'. Het aangevraagde is conform het BPA.

3. *Mobiliteit en parkeerdruk:*

Het aangevraagde is conform de parkeerrichtlijnen.

4. *Geen structurele oplossing voor garagepoort (verzonken paaltje):*

Bovenvermeld beroepsargument was geen onderwerp van de aanvraag. Daarnaast is dit geen onderwerp van stedenbouwkundige aard. Verder zullen er ook geen privatieve constructies, zoals een verzinkbaar paaltje, worden toegestaan op het openbaar domein.

5. *Stabiliteit en fundering:*

Bovenvermeld beroepsargument is geen argument van stedenbouwkundige aard.

6. *Erfgoed en visuele impact:*

Zoals vermeld in de beslissing van eerste aanleg is het aangevraagde gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht. Er werd dan ook advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, zij hadden geen bezwaar tegen het aangevraagde (dd. 28 april 2025). Verder werd er ook een gunstig advies afgeleverd door Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

7. *Interne samenhang mede-eigendom:*

Bovenvermeld beroepsargument is geen argument van stedenbouwkundige aard.

...

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 beroepsschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De juridische toets

Het betreft een aanvraag tot wijzigen van de functie op het gelijkvloers, het aanpassen van de voorgevel en het plaatsen van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen.

2.1.1 Toetsing aan de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen

De aanvraag ligt volgens het geldende BPA in een verwevingszone en volgens het gewestplan in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De nieuwe functie valt onder de functie diensten en voldoet met een oppervlakte van 65 m² aan de normen voor de functie 'diensten en kantoren', wat minder dan 70% van de bvo betreft. De woonfunctie beslaat meer dan 30% van de bvo. Tevens doorstaat het gevraagde de toetsing aan de 2 stedenbouwkundige aandachtspunten (de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving) en de uitgangspunten voor afwegingskaders meegedeeld in het BPA. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend BPA.

2.1.2 Toetsing aan de voorschriften van het ABR van de Stad Gent

De aanvraag is strijdig met het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, meer specifiek artikel 2.7 betreffende uitsprongen boven de openbare weg. Volgens dit artikel mogen bepaalde onderdelen van een gebouw waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, uitspringen uit het gevelvlak. Niet-constructieve elementen, zoals een publiciteitsinrichting, van 3m tot 4m boven het peil van het trottoir maximaal 60cm uitspringen voorbij de rooilijn.

De toetsing van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent kent een vaststelling over de gevel van het pand, deze toetsing wordt bijgetreden: "...

de haakse reclame bevindt zich op 3,0m hoogte (gemeten ten opzichte van het trottoirpeil) springt 60 cm uit voorbij de rooilijn en heeft een hoogte van 35 cm. De voorgevel van de meergezinswoning springt vanaf de eerste verdieping uit voorbij de rooilijn. De uitsprong (erker) van het gebouw bevindt zich echter op een hoogte van 3,21 m boven het trottoirpeil, waardoor het niet, gelet op de hoogte van de dwarse publiciteitsvoorziening, niet mogelijk is om een voorgestelde haaks bevestigde publiciteit te voorzien. Deze haakse publiciteitsvoorziening wordt uitgesloten van vergunning."

2.1.3 Toetsing aan de publiciteitsverordening

Artikel 6 van voormelde verordening stelt dat publiciteitsinrichtingen inwendig mogen worden verlicht als aan al volgende voorwaarden is voldaan:

- de weggebruiker wordt niet verblind;
- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Uit de aanvraag kan niet worden opgemaakt of er een dimmer wordt voorzien opdat de helderheid zich automatisch kan aanpassen aan het omgevingslicht. Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

2.1.4 Conclusie

De juridische toets wordt doorstaan, met uitsluiting van de haakse publiciteitsvoorziening en het voorzien van een dimmer.

2.2 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal en/of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 zijn niet van toepassing aangezien de bebouwde en verharde oppervlakte niet gewijzigd wordt. Er worden evenmin werken aan het afvoerstelsel uitgevoerd.

Er wordt geoordeeld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De watertoets wordt doorstaan.

2.3 De MER-toets

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

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

2.4 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbeschoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelde de natuurtoets van voorliggende aanvraag passend als volgt, hetgeen wordt bijgetreden:

"Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN."

De natuurtoets wordt doorstaan.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 Stikstoftoets

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

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2971m van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. Een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op SBZ-H is niet vereist wanneer de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan de drempelwaarde van 1%.

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

De VITO-tabel voor verkeer geeft aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (wordt-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Het gevraagde is een verkeersgenererende functie, die in een stedelijke context vooral voetgangers en fietsers zal aantrekken. Er kunnen verplaatsingen met auto's voorkomen waarbij in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag ruim onder de 70.000 vervoersbewegingen per jaar blijft. De impactscore blijft bijgevolg onder de drempelwaarde.

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

De stikstoftoets wordt doorstaan.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Het betreft een aanvraag tot wijzigen van de functie op het gelijkvloers, het aanpassen van de voorgevel en het plaatsen van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen. Het pand bevindt zich in een stedelijke buurt met horeca en culturele voorzieningen zoals een theater en een cinema die enige dynamiek geven.

De aanvraag kadert in de verdere uitrol van het netwerk van CASH-punten waar burgers, ongeacht bij welke bank ze klant zijn, cash geld kunnen afhalen. Streefdoel is in stedelijke gebieden binnen een straal van 2 kilometer een geldautomaat te vinden. Hiertoe werd een spreidingsplan met de vorige

federale regering opgesteld waarbij de Nationale Bank van België een lijst met locaties heeft aangeduid.

Voorliggende locatie, langs het Sint-Annaplein en binnen een zeer dens bebouwde stedelijke buurt met tal van stedelijke voorzieningen, voldoet aan de locatie-voorwaarden. Het voorzien van een cashpunt zal voor tal van mensen uit de buurt en bezoekers van de stad een verbetering van hun leefbaarheid betekenen.

Het gevraagde is zonder twijfel functioneel inpasbaar in een dergelijke dicht bebouwde, stedelijke omgeving. Deze functie zal de buurt niet op een onaanvaardbare wijze qua mobiliteit of functioneel belasten, zoals appellanten stellen.

Appellanten komen in beroep wegens vrees voor parkeerproblemen en daarmee gepaard gaande problemen naar toegankelijkheid van hun gemeenschappelijke garagepoort. Vooreerst dient opgemerkt dat een groot deel van de verwachte klanten in de buurt wonen of al op bezoek zijn in de stad, en te voet of met de fiets naar de geldautomaat zullen gaan. Burgers die met de wagen komen, kunnen hun auto parkeren op de parkeerstrook vlakbij de geldautomaat. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen t.b.v. het CASH-punt worden niet in die mate verwacht dat zij, binnen het geheel van de reeds bestaande mobiliteit binnen deze stedelijke context, tot een wezenlijke negatieve invloed zouden leiden.

Hetzelfde geldt voor het geldtransport, dit kan tijdelijk gestationeerd staan op de parkeerplaatsen voor het pand of, reglementair, op straat. Ook een interventie met een geldtransport duurt doorgaans niet lang.

In tegenstelling tot wat appellanten aanhalen, zal de geplande publiciteitsinrichting en nieuwe toegangsdeur het beschermd stadsgezicht rond de Sint-Annakerk niet op een onaanvaardbare wijze verstoren gelet op de onmiddellijke omgeving waar er meerdere, vergelijkbare publiciteitsinrichtingen van zaken voorkomen.

Mogelijke nachtelijke hinder door daklozen, drugshandel en hinder van afval waar appellanten naar verwijzen zijn hoewel van stedenbouwkundige aard in dit geval louter hypothetisch. Dit betreft een zaak van handhaving. Tevens wordt er opgemerkt dat de inrichting van dit CASH-punt enkele principes hanteert om overlast te vermijden door o.a. het voorzien van heldere verlichting van de publiektoegankelijke ruimte en openingsuren.

De exploitatie en bevoorrading van het CASH-punt is strikt gescheiden van de toegang tot de VME met 15 appartementen. Op de opgeladen plannen is duidelijk te zien dat de publiektoegankelijke ruimte van het CASH-punt, de sas en bunker, en de stockageruimte met toegang via de restzone niet in verbinding staan met de toegang tot de appartementen. Leveringen gebeuren via de publiektoegankelijke ruimte van het CASH-punt. Deze onduidelijkheid vanwege de appellanten is opgehelderd.

Appellanten stellen dat de toegang tot de gemeenschappelijke garage een mogelijk toekomstig conflictpunt wordt en wensen een verzinkbare paal die als voorwaarde in deze aanvraag wordt opgelegd. Het parkeren voor een garagepoort is reeds verboden. Dit beroepsargument is niet van stedenbouwkundige aard en is een zaak voor (politie) handhaving, zijnde parkeren op openbaar domein. Het opleggen van een voorwaarde voor de realisatie van een inrichting op openbaar domein is bovendien in strijd met artikel 74 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning gezien de aanvrager deze voorwaarde niet zelf zou kunnen verwezenlijken. Er is voor de gevraagde werken geen stabiliteitsstudie vereist, noch de medewerking van een architect. Er wordt opgemerkt dat het aspect stabiliteit onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer valt, die de werken volgens de regels van de kunst dient uit te voeren.

Aangezien het Batopin concern (bestaande uit de vier grote banken Belfius, BNP Paribas Fortis, ING en KBC), dat gegroeid is uit afspraken met de overheid, inhoudt dat alle geldautomaten uit hun kantoren worden verwijderd en vervangen door neutrale geldautomaten op andere locaties, behelst de plaatsing ervan een aangelegenheid die zo goed als uitsluitend toegang verschaft tot contant geld. In die zin is de plaatsing van deze automaten te kwalificeren als een dienst van algemeen economisch belang, en is het feit dat de plaatsing gebeurt door een commerciële instelling daaraan ondergeschikt. Binnen dit kader werd gezocht naar alternatieve locaties na de sluiting van het winkelcentrum Gent Zuid en kwam deze locatie naar voor. Gezien dat het beroepsargument over de nabijheid van een

afhaalpunt van een andere bank niet van stedenbouwkundige aard is en gelet op het feit dat de vergunningverlenende overheid niet moet beoordelen of er een maatschappelijke nood of wenselijkheid bestaat voor de aanvraag, wordt met dit beroepsargument geen rekening gehouden. Het beroepsargument over aansprakelijkheid bij eventuele schade van een plofkraak is niet van stedenbouwkundige aard en hypothetisch, waardoor er geen rekening mee wordt gehouden in deze beoordeling.

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de gevelpubliciteit wordt integraal bijgetreden.

Het gevraagde doorstaat de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

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

De derden stellen onder meer dat zij als bewoners van de residentie op het Sint-Annaplein denken last te zullen ondervinden van het gevraagde, dat het om een heel grote installatie gaat met bunker, dat niet aangetoond wordt dat het gebouw van 1969 dit kan dragen, dat de parkeerdruk nog zal toenemen, dat nu al de garage vaak geblokkeerd wordt door parkerende mensen, dat het gevraagde ook 's nachts open is, te vergelijken met een nachtwinkel, dat de buurt nu al problemen kent, dat het gevraagde dit niet zal verbeteren, dat het gebouw er visueel niet op zal vooruit gaan en de identiteit zal verliezen, dat een frissere uitvoering zou beter aansluiten bij de identiteit van het gebouw.

De aanvrager stelt onder meer zich aan te sluiten bij het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar, met uitzondering van de uitsluiting van de haakse publiciteit, dat het hier wel degelijk om dienstverlening gaat, dat het BPA dit toelaat, dat de aanvraag duidelijk is, dat er geen conflicten zijn met de bewonersstroom, dat de aanvraag conform de parkeerrichtlijn is, dat verwacht wordt dat veel mensen te voet zullen komen, dat er veel openbare parkeerplaatsen zijn in de omgeving, dat een bezoek aan een cashpoint maar enkele minuten duurt, dat parkeren voor de garage dient gehandhaafd worden, dat het stadsgezicht niet aangetast wordt, zoals blijkt uit de diverse adviezen, dat de branding van Batopin vrij neutraal is, dat de bezorgheden in verband met stabiliteit onnodig zijn, dat geen structurele werken voorzien worden, dat de uitsluiting van de haakse publiciteit onnodig is, dat het uitspringen van de gevel 3,38m bevindt, dat de publiciteit dus 3m hoog kan komen, dat de aanvraag doorzichtig glas voorziet, dat sinds de sluiting van Gent Zuid 2 cashpoints verdwenen zijn, dat meer diensten aangeboden worden dan bvb Argenta, dat er dan ook economisch een noodzaak is.

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.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025028624 ingediend door Batopin nv kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025028624 ingediend door Batopin nv wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Het plaatsen van de zaakgebonden publiciteitsvoorziening die zich haaks op het gevelvlak bevindt, wordt uitgesloten van vergunning.
- De voorwaarden en aandachtspunten zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 5 juni 2025 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.

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 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 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 vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

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

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

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

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

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

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

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter