

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025051112

**69 2025_DEP_05495 OVaanvraag 2025051112 - Gent - Christeyns -
Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Kurt Moens, Gedeputeerde

Feitelijke en juridische gronden

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

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

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

Christeyns nv, Afrikalaan 182 te Gent, heeft per beveiligde zending van dinsdag 15 juli 2025 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend met als omgevingsvergunning-referentie 2025051112.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Afrikalaan 182-184, kadastraal gekend GENT 7 AFD, sectie G, perceel 718/00R000.

Het betreft een aanvraag tot ophoging dak.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
DAK MENG Tanks	Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van aantal woonegelegenheden	• Industrie en bedrijvigheid (maximaal 1 optie aanvinken)

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op 7 augustus 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 26 september 2025.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

De bouwplaats ligt in woongebied.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) Afrikalaan, vastgesteld bij Ministerieel besluit van 30 oktober 1991, dat de bestemming van dit gebied wijzigt naar een 'zone voor KMO's, dienstverlening en commerciële bedrijven'.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afrikalaan', definitief vastgelegd door de gemeenteraad van Gent op 26 mei 2025 en in werking getreden op 25 augustus 2025, dat de bestemming van dit gebied wijzigt naar een 'zone voor bedrijven-type Seveso' met volgend bestemmingsvoorschrift:

"Deze zone is bestemd voor industriële bedrijven_type Seveso. Seveso – inrichtingen zijn mogelijk als ze voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria.

Bedrijven die ernstige milieuhinder met zich meebrengen, zijn uitgesloten. Autonome kantoren en detailhandel zijn uitgesloten."

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

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

o Het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

- Het terrein ligt op minder dan 20 m afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 26 augustus 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 11 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten. ..."

1.3.3 Infrabel

Deze instantie bracht op 26 augustus 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

Ingevolge uw aanvraag in het omgevingsloket nr. OMV 2025051112 kunnen wij u melden dat Infrabel geen principiële bezwaren heeft bij bovenvermelde aanvraag van Christeyns NV voor de ophoging van een dak van een bestaand magazijn in de Afrikalaan 182, 9000 Gent. Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage). ..."

1.3.4 Fluxys Belgium

Fluxys gaf op 8 augustus 2025 te kennen geen bezwaar te hebben.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 26/10/2017 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de oprichting van een nieuwbouw loods voor de opslag van lege verpakkingen + verplaatsing en bundeling van de vergunde opslaghoeveelheden naar deze nieuwe opslaghal (OMV_2017004198).

- Op 01/02/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een vergistings- en waterzuiveringsinstallatie met energierecuperatie bij een woonblok (OMV_2017007129).
 - Op 15/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van de inrichting voor de productie van detergents en zeep + het bouwen van opslagtanks (OMV_2018075939).
 - Op 20/06/2019 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen door wijziging en uitbreiding van een vergistings- en waterzuiveringsinstallatie met energierecuperatie bij een woonblok (OMV_2019045370).
 - Op 24/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van signalisatie op de terreinen van Christeyns (OMV_2019147381).
 - Op 11/03/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zeep (iioa + sh + bijstelling) (OMV_2018095214)
 - Op 09/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (uitbreiding) van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zeep (iioa) (OMV_2022143411).
 - Op 17/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de constructie van een passerelle tussen de bestaande kantoren en laboratoria (OMV_2023006139).
 - Op 08/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zeep (iioa + sh) (OMV_2023032764).
 - Op 08/05/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een productie- en distributiebedrijf van detergents en zeep (iioa + sh) (OMV_2024148454)
- Stedenbouwkundige vergunningen:
- Op 10/05/1994 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een loods. (1994/130)
 - Op 27/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw met kantoren en laboratoria. (2011/558)
 - Op 19/07/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bestaande industriegebouwen, het oprichten v/e nieuw centraal Europees distributiecentrum, een overbrugging van de Afrikalaan d.m.v. een conveyorsysteem, de nodige verbouwingen t.b.v. het conveyorsysteem en de aanleg van een parkeerterrein. (2012/312)
 - Op 14/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de overkapping van bestaande poedersilo's. (2012/461)
 - Op 20/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand kantoorgebouw met kantoren en laboratoria. (2012/689)
 - Op 21/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van de straatgevel. (2012/1003)
 - Op 20/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de overkapping van de opslagplaats voor vloeistoffen en het voorzien van een kuipvloer met ondergrondse opvangtank. (2015/08106)
 - Op 19/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van de opslagplaats voor perazijnzuur. (2015/08157)
 - Op 22/07/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een refter en kleedkamers. (2016/08068)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het gevraagde bevindt zich op de site van Christeyns in de Afrikalaan (gewestweg) te Gent. Het gaat om een klasse 1-bedrijf dat zich naast de spoorbundel van Gent Zeehaven/Dampoort bevindt en nabij de nieuwe stedelijke ontwikkeling rond de Oude Dokken ligt.

De vestiging van de firma Christeyns NV is gelegen aan beide zijden van de Afrikalaan, de aanvraag heeft betrekking op de oostelijke site van het bedrijf.

De terreinen bevatten kantoren, laboratoria, magazijnen, productiehallen en 2 conciërgewoningen.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het ophogen van het bestaand plat dak van een magazijn waar mengtanks opgesteld staan. Dit magazijn bevindt zich centraal op de oostelijke site van het bedrijf. De bestaande

hoogte van de dakrand van het magazijn bedraagt ca. 6,25 m t.o.v. het maaiveld.

Na ophoging bedraagt de dakrandhoogte 12,97 m. Het nieuwe dak wordt voorzien van lichtkoepels en een lichtstraat met opengaande delen voor RWA.

De grondoppervlakte blijft gelijk en bedraagt 296 m².

De structuur voor de ophoging wordt uitgevoerd in staal, de bekleding is voorzien in sandwichpanelen met zelfde kleur en uitzicht als de bestaande gevelbekleding van het magazijn. De functie van het magazijn blijft ongewijzigd.

De firma Christeyns heeft een lopende milieuvergunning tot en met 31/01/2027. De aanvraag houdt geen wijzigingen in ten opzichte van de bestaande milieuvergunning.

1.6 Openbaar onderzoek

Op het moment van het indienen van de aanvraag was het RUP 'Afrikalaan' nog niet in werking getreden. De hoogte van de het nieuwe dak overschrijdt de maximale hoogte van 10 m, zoals op dat moment was opgelegd in het BPA.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 14 augustus 2025 tot en met 12 september 2025, werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

"...

Algemeen Bouwreglement

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

Specifieke toetsing van volgend punt:

Artikel 3.8 – Groendak : 'Bij nieuwbouw, herbouw en verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6 m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².'

Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.'

Toetsing: Er wordt geen groendak voorzien, omdat er geen zekerheid is dat de bestaande funderingen en structuur het bijkomend gewicht van een groendak kunnen dragen. Het ABR geeft echter duidelijk aan dat verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw zijn vrijgesteld van de groendakplicht.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

Het magazijn ligt centraal op de site, en de voorziene bouwhoogte blijft onder de bouwhoogte van andere gebouwen op de site. Er kan bijgevolg worden gesteld dat de impact op de nabije omgeving zeer beperkt is, en het nieuwe bouwvolume aanvaardbaar is.

CONCLUSIE

Dienst Stedenbouw verleent een gunstig advies, 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 brengt gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor het ophogen van een dak van CHRISTEYNS nv, gelegen te Afrikalaan 182 en 184, 9000 Gent.

Artikel 2:

Er worden geen aandachtspunten meegegeven."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

De aanvraag wijzigt de bebouwde en/of verharde oppervlakte niet.

Het betreft louter de ophoging van een bestaand dak met behoud van bestaande hemelwaterafvoer. Er is geen verplichting om een groendak te voorzien (zie advies CBS), noch om aan te sluiten op een hemelwaterput en/of een infiltratievoorziening.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

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

2.2 De MER-toets

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

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

2.3 De natuurtoets

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

Er wordt geen waardevol groen verwijderd. Het gevraagde betreft louter het ophogen van het bestaande dak van een magazijn waar mengtanks opgesteld staan. Er kan redelijkerwijs gesteld worden dat er door deze ingreep geen natuurwaarden geraakt zullen worden.

De natuurtoets wordt doorstaan.

2.4 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.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

2.5 De juridische toets

Het gevraagde betreft het ophogen van een dak van een magazijn.

Het project ligt in een 'zone voor KMO's, dienstverlenende en commerciële bedrijven' volgens het geldende BPA nr. 84 'Afrikalaan'.

De aanvraag wijkt af van het BPA voor wat betreft de bouwhoogte. Het BPA stelt dat de maximale bouwhoogte 10m bedraagt. Deze wordt overschreden met 2,97m waarbij de aanvrager een afwijking

op dit voorschrift vraagt met volgende argumentatie:

"Conform het BPA kunnen hogere constructies toegestaan worden indien ze noodzakelijk zijn voor het functioneren van het bedrijf. De ophoging van het dak past geheel in het kader van optimalisatie van de productieactiviteiten van Christeyns."

In de loop van de procedure werd evenwel het RUP 'Afrikalaan' van kracht, zodat de aanvraag thans enkel nog aan de voorschriften van dit RUP moet getoetst worden.

De bouwplaats is volgens dit RUP gelegen in Z1 zone voor bedrijven-type Seveso.

Inzake bouwhoogte stellen de voorschriften van het RUP het volgende:

"Aan de zijde van de Afrikalaan bedraagt de minimale bouwhoogte 12 m. Afwijkingen zijn toegestaan als de technische noodzaak kan worden aangetoond. Aan de grens met de zone voor park (Z8) staan de gebouwen onder een hoek van 35°, gemeten vanaf de zonegrens."

Toetsing: Het gebouw dat het voorwerp van de aanvraag is, staat centraal in het gebied en wordt opgehoogd tot 12,97 m.

De bouwhoogte is in overeenstemming met de voorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Vermits de grondoppervlakte niet wijzigt dient ingevolge artikel 3.8 ABR geen groendak aangelegd te worden:

"Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen."

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:
1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het gevraagde betreft het ophogen van een dak van een magazijn dat centraal op de site ligt. Het gaat om een verhoging van een dak in functie van mengtanks wat valt onder de industriële invulling van het terrein, hetgeen m.a.w. functioneel inpasbaar is.

De grondoppervlakte blijft gelijk en bedraagt 296 m².

De hoogte wijzigt van 6,25 m naar 12,97 m.

De verhoging van het dak komt circa 2,3 m hoger dan een bestaand aanliggend gebouw en komt circa 1 m lager dan de 2 hoogste silo's. Naar schaal is dit aanvaardbaar in industriële context, én in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP, die geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Zoals bij de andere magazijnen en productiegebouwen op de site, wordt de structuur voor de ophoging uitgevoerd in staal. De bekleding met sandwichpanelen is ook dezelfde, zodat een geheel bekomen wordt met de naastliggende gebouwen.

Het nieuwe dak wordt voorzien van lichtkoepels en een lichtstraat met opengaande delen voor RWA. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand zonder invallend daglicht. Het plaatsen van hogere mengtanks heeft geen verhoging van de productie tot gevolg en zal leiden tot minder grondstofleveringen. Hierdoor wordt een vermindering van het aantal vervoersbewegingen verwacht.

Inzake veiligheid en brandpreventie is er een omgevingsveiligheidsrapport voor de site opgemaakt die geactualiseerd werd naar aanleiding van een omgevingsvergunning d.d. 8 mei 2025. Deze aanvraag heeft geen herziening tot gevolg.

Het advies van het CBS kan bijgetreden worden dat de impact op de nabije omgeving zeer beperkt is, en het nieuwe bouwvolume aanvaardbaar is.

De aanvraag is dus in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025051112, kan een omgevingsvergunning worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025051112 ingediend door Christeyns wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, onder volgende voorwaarden:

- Het advies dd. 26 augustus 2025 van Brandweerzone Centrum.
- Het advies dd. 11 augustus 2025 van het Agentschap Wegen en Verkeer.
- Het advies dd. 26 augustus 2025 van Infrabel.

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres

het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 15 bus 551, 1210 Brussel
of via www.omgevingsloket.be

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52 OVD (30/12/2017 -).

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53 OVD (01/08/2018 -).

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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.

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

Artikel 54 OVD (23/02/2017 -).

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55 OVD (23/02/2017 -).

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56 OVD (01/09/2019 -).

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepsschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

Artikel 57 OVD (01/08/2018 -).

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 -).

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 74 OVB (23/10/2020 -).

§ 1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek :

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken :

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§ 2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

...

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