



2025_CBS_09992 OMV_2025068836 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Rabotstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Francis Verschaeve - Hilde Verbrugge met als contactadres Rabotstraat 40, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025068836) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Rabotstraat 40, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3609B5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Het te verbouwen pand is gelegen langsheen de Rabotstraat in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met 3 bouwlagen en een ondergrondse kelderverdieping. Het hoofdgebouw is grotendeels afgewerkt met een hellend dak en deels een plat dak. De perceelbreedte bedraagt 10,92m. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een koer van 47,41m² horende bij de eengezinswoning.

Het pand is gelegen binnen de beschermde archeologische site van het Prinsenhof (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10420>). De aanvraag omvat echter geen ingrepen in de bodem.

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Herenhuis" (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136189>). Het betreft een bepleisterde lijstgevel uit 1865 met architecturale en historische waarde. De Rabotstraat wordt gekenmerkt door een grotendeels intact straatbeeld uit het derde kwart van de 19de eeuw, bestaande uit bepleisterde en beschilderde lijstgevels van kleine en grotere burgerwoningen met gevarieerde gevelordonnantie onder een onregelmatige kroonlijstlijn.

Uit de plannen blijkt dat de interne hoofdindeling van het hoofdgebouw grotendeels bewaard is en dateert uit de oorspronkelijke bouwperiode. De structuur met inrijpoort, inkomhal, trap en voor- en achterkamer is nog intact. Ook de voorgevel en grote delen van de achtergevel zijn behouden. In het verlengde van de inrijpoort zijn in het verleden reeds aanpassingen en bijgebouwen gerealiseerd. Deze latere toevoegingen bezitten geen erfgoedwaarde. Het bestaande dak werd vermoedelijk eerder aangepast en bestaat momenteel uit een eenvoudige spantstructuur die het gebruik van de zolderruimte beperkt.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de inkomhal ingericht voor het stallen van fietsen. Achter de inkomhal wordt in een bestaande sas-ruimte een berging en liftkoker ingericht. Deze **liftkoker** reikt vanaf de gelijkvloerse verdieping tot de dakverdieping. Het nieuw bouwvolume waarin de liftkoker zich bevindt, wordt voorzien tot een bouwdiepte van ca. 13,20m (gemeten vanaf de rooilijn). Dit is 1,64m verder dan de bestaande achtergevel. Het bouwvolume houdt een afstand van 1,24m ten opzichte van de linker perceelsgrens en ca. 7,63m ten opzichte van de rechter perceelsgrens. De totale bouwhoogte van de liftkoker bedraagt ca. 16m (gemeten vanaf het straatpeil).

De interne indeling van de ruimtes op de eerste en tweede verdieping blijven behouden. Er worden enkel kleine aanpassingen gedaan aan de achtergevel ter hoogte van de raamopeningen waar de liftkoker zal op aansluiten.

De **dakverdieping** (= zolderverdieping volgens de plannen) wordt intern heringericht. De zolderruimte wordt volledig omgevormd naar een hobbyruimte en 'polyvalente ruimte' met aanpalend dakterras. Het hellend **dakvolume** wordt daarbij volledig weggenomen. Er wordt een nieuw dakvolume opgericht met een totale nokhoogte van ca. 19,06m (gemeten vanaf de trottoirpeil).

In het voorste dakvlak worden drie dakuitbouwen voorzien. De linker dakuitbouw wordt opgericht op een afstand van ca. 72cm van de linker aanpalende buur (volgens grondplan). Deze uitbouw is ca. 1,68m breed. Tussen de linker dakuitbouw en de middelste dakuitbouw is een afstand van 1,78m. De middelste dakuitbouw is ca. 2,50m breed. De afstand tussen de rechter dakuitbouw en de middelste dakuitbouw bedraagt ca. 1,05m. De rechter dakuitbouw is ca. 2,50m breed. De afstand tussen rechter dakuitbouw en rechter perceelsgrens bedraagt ca. 75cm (volgens grondplan).

De achtergevel wordt over de volledige perceelbreedte opgetrokken tot een hoogte van ca. 16m (gemeten vanaf trottoirpeil). Hiermee wordt aan de achterzijde een extra bouwlaag gecreëerd. Ter hoogte van zowel de linker als rechter perceelsgrens worden de gemene muren met de aanpalende burens met ca. 3,40m verhoogd. Aan de achterzijde van het dak wordt tussen het nieuw volume afgewerkt met een plat dak, een **dakterras** ingericht van ca. 12,30m² (met een borstwering van 1,10m hoog). Het terras wordt voorzien op ca. 3,40m afstand van de linker perceelsgrens en ca. 1,80m afstand van de rechter perceelsgrens. Aan de rechterzijde van het dakterras wordt een berging ingericht. Deze beschikt over een hoogte van 2,87m (gemeten vanaf de vloerpeil terras).

Noot van de Omgevingsambtenaar:

*De aangevraagde 'polyvalente ruimte' zoals is aangegeven op de plannen, is een ruimte die hoort bij de eengezinswoning. Dit wordt **niet** opgevat als een polyvalente ruimte met een breed functiegebruik.*

Er worden geen werken voorzien aan de riolering.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend op dit perceel.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

1/ VLAAMSE VERVOERMAATSCHAPPIJ - DE LIJN

Advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 19 augustus 2025:

voorwaardelijk gunstig. Wegens nabijheid van tramsporen en bovenleiding (er is 1 verankering in de voorgevel) moeten de veiligheidsvoorschriften strikt opgevolgd worden. Zie advies op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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. 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 project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), zone A voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg Binnenstad – Deel Begijnhof/Prinsenhof.**

Artikel 3.3.2: Hoogte van de achtergevels van de hoofdgebouwen;

De maximale bouwhoogte van de gevels palend aan de openbare weg bedraagt 12m (referentiehoogte = 4 x 3m hoogte van een nieuwbouwlaag).

De hoogte van de achtergevel wordt voor dit perceel bepaald t.o.v. het straatpeil, waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel. Op voorliggende plannen wordt de achtergevel opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van ca. 16m (gemeten vanaf het straatpeil), terwijl de kroonlijsthoogte van de voorgevel ca. 13,60m bedraagt. Het nieuw volume aan de achtergevel is strijdig met dit artikel.

Artikel 3.4.1: Diepte van de hoofdgebouwen;

De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte.

Aangezien er twee aangrenzende hoofdgebouwen zijn, wordt de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw genomen als de referentiediepte. De bouwdiepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw bedraagt 10,45m. Aangezien de referentiediepte zich bevindt tussen 10m en 12m, moet bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw gekozen worden tussen 10m en 12m. De diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen bedraagt 16m.

Op voorliggende plannen wordt een nieuwe liftkoker geplaatst tot een bouwdiepte van 13,20m (gemeten vanaf de rooilijn) en is daarmee gelegen in de strook voor bijgebouwen (zie hieronder artikel 3.3.3).

Artikel 3.3.3: Hoogte van de bijgebouwen en van de constructies opgericht in de tuinstrook en op de binnenkern;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen. De diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen bedraagt 16m. De nieuwe

liftkoker bevindt zich in de strook voor bijgebouwen tot een bouwdiepte van ca. 13,20m en een bouwhoogte van ca. 16m (gemeten vanaf het straatpeil). Het ontwerp is strijdig met de maximale bouwhoogte van de bijgebouwen.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- *Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op zone A voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
- *Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- enkel ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het project is enkel ter hoogte van de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.
De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.
Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.
Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.
Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 augustus 2025 tot en met 24 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van een liftkoker over alle verdiepingen, het oprichten van een nieuw dakvolume en interne verbouwingswerken. Het ontwerp werd eerder besproken tijdens een voortraject en ongunstig geadviseerd.

In de aanvraag wordt het bestaande dak volledig vervangen door een nieuw dakvolume. Dit omvat dakuitbouwen aan de voorgevel, een verhoging van de achtergevel over de volledige perceelbreedte en het realiseren van een inpandig dakterras aan de achterzijde van de woning. Met deze werken wordt zowel de nokhoogte als de achtergevel verhoogd.
Omdat de huidige dakstructuur geen erfgoedwaarde heeft, kan een volledige vervanging van het dak worden aanvaard. Er is geen bezwaar tegen de nieuwe dakvorm van het voorste dakvlak, aangezien deze aansluit bij de oorspronkelijke typologie van het herenhuis. De dakuitbouwen in het voorste dakvlak zijn proportioneel en verstoren het straatbeeld niet.

Er kan echter **niet akkoord** worden gegaan met de gevraagde uitbreidingen aan de achtergevel. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De gevraagde afwijkingen op de BPA-voorschriften die betrekking hebben op de achtergevel kunnen niet worden toegestaan. De achtergevel wordt over de volledige perceelbreedte opgetrokken tot een bouwhoogte van ca. 16m (gemeten vanaf het straatpeil). Deze wijziging resulteert in de toevoeging van een extra bouwlaag aan de woning. Zoals eerder opgenomen bij Hoofdstuk 4, is dit strijdig met de geldende BPA-voorschriften. De maximale bouwhoogte bij deze eengezinswoning is reeds bereikt in de bestaande toestand. Het realiseren van een extra bouwlaag waarbij de gemene muren met de aanpalende burens wordt verhoogd, zorgt voor een impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving. Een extra bouwlaag op deze locatie is ruimtelijk niet wenselijk. Daarbovenop beschikt de eengezinswoning reeds in de bestaande toestand over 7 slaapkamers en 6 badkamers (incl. een doucheruimte) en wordt een extra bouwlaag als niet strikt noodzakelijk gezien. Daarnaast bestaat het vermoeden dat de zolderverdieping zal worden

ingericht als een appartement, wat kan wijzen op een mogelijke aanzet tot een verdoken opdeling.

Een beperkte uitbouw voor een liftkoker en een dakterras kan worden onderzocht, op voorwaarde dat het dakvolume duidelijk herkenbaar blijft als een zadeldaktypologie. Dit wil zeggen dat het achterste dakvlak zich moet lezen als een hellend dakvlak en niet als een bijkomende bouwlaag. We betreuren dat andere mogelijkheden om een lift in de woning te brengen niet werden onderzocht en/of besproken met de dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie.

Omwille van bovenstaande redenen komt **voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking**. Een afwijking op de BPA-voorschriften kan niet worden toegestaan. De ingrepen aan de achtergevel zorgen voor een te grote impact voor het eigen perceel en de onmiddellijke omgeving. Een aanpassing van het ontwerp ter hoogte van de achtergevel is nodig om tot een vergunbaar project te kunnen komen. Deze informatie werd eerder ook al meegegeven per mail tijdens een voortraject waarop de aanvrager er toch heeft voor gekozen om een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Er kan contact worden opgenomen met de Balie Bouwen om opnieuw een voortraject op te starten.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, de aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA Binnenstad – Deel Begijnhof/Prinsenhof. Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning aan Francis Verschaeye - Hilde Verbrugge gelegen te Rabotstraat 40, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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. 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. 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. 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. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift 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 de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar 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 door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van

die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

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.

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.

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 vijftien 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 omgevingsvergunning. 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.

2025_CBS_09992 - OMV_2025068836 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Rabotstraat, 9000 Gent - Weigering