

Deputatie

Besluit

Zitting van 20 november 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025064393

47 2025_DEP_06303 OVberoep 2025064393 - Gent - Derden (Van Den Bossche) tegen Van De Sype - Vergunning verlenen

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Jouri Van De Sype, met als contactadres Oude Deinse Baan 14, 9750 Kruisem, heeft per beveiligde zending van 23 mei 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025064393.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Kortedagsteeg 47, kadastraal gekend 3^e afdeling, sectie C nummer 767C.

Het betreft een aanvraag tot het wijzigen van de functie B&B op de derde verdieping naar een woonfunctie.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen:

- functiewijziging

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 7 augustus 2025 de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 5 september 2025 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Patrick Van Den Bossche, Kortedagsteeg 43 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 29 september 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 november 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van woensdag 12 november 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

de aanvrager: de heer Jouri Van De Sype

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het perceel paalt aan de bevaarbare waterloop 'Ketelvest'.
- Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is bij besluit van 7 november 2005 beschermd als monument.
- Het gebouw is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Woning van Waes'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie liet op 10 juli 2025 weten geen bezwaar te hebben.

1.3.2 De Vlaamse Waterweg nv -afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 17 juli 2025 een gunstig advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 23/06/2025 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kortedagsteeg 43 in Gent (44803C0767/00C000) een volledig gunstig advies verleent.

Het betreft een regularisatie van een functiewijziging van bed&breakfast tot woonfunctie. De unit op de derde verdieping werd nooit geëxploiteerd als B&B maar gebruikt als studio .Het betreft een functiewijziging voor deze studio naar woonfunctie. Voor deze wijziging moeten geen werken uitgevoerd worden.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Ketelvest (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Ketelvest.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Er worden geen handelingen aangevraagd waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden.

De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

Er wordt door de aanvraag (functiewijziging) evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de Vlaamse Waterweg nv verwacht."

1.4 Historiek

Volgende stedenbouwkundige vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- Op 05/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een gedeelte van een appartement. (2002/476)
- Op 09/11/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging van appartement tot bed & breakfast; van expo tot restaurant; het plaatsen van nieuwe ramen en deuren. (2006/528)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Kortedagsteeg in de Gentse binnenstad. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een hoekpand bestaande uit 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4^e bouwlaag met plat dak. Het gebouw heeft een B&B en een restaurantfunctie.

De aanvraag betreft de gedeeltelijke functiewijziging van een B&B naar een woonfunctie op de 3^e verdieping.

Oorspronkelijk werd het gebouw vergund als B&B met een restaurantfunctie. Hierbij wordt 'kamer 3' op de 3^e verdieping omgevormd tot een studio van 69,2 m² met een dakterras van 35 m².

De kelderverdieping is voorzien als restaurant, de gelijkvloerse verdieping als onthaal en lounge, de 1^e verdieping als lobby, ontbijtruimte en keuken en de 2^e verdieping als kamers. Deze verdiepingen maken geen deel uit van de aanvraag en blijven behouden.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een 'raadpleging aanpalende eigenaars'.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het gebouw heeft als beschermd monument een hoge intrinsieke erfgoedwaarde die tot uiting komt in verschillende elementen en kenmerken:

- *Het uitzicht van de gevels: met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie, detaillering en het buitenschrijnwerk van de ramen, deuren, poorten.*
- *De volumetrie van het gebouw met o.m. de verspringende gevels, dakterrassen, opengewerkte terrassen.*
- *De dragende structuren: dragende muren, dragende vloeren, keldergewelven, trappartijen.*
- *De indeling: kenmerkende en oorspronkelijke plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht of die uit een latere waardevolle bouwfase dateert.*
- *De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuren en de indeling.*
- *Authentieke interieurelementen: tegels, binnenschrijnwerk, vloerafwerking, lift met authentieke installatie, afwerking en bedieningspanelen, e.d.m.*

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het gebouw, ze moeten maximaal behouden of in eer hersteld worden.

De aanvraag betreft louter een functiewijziging van B&B naar een woonfunctie, zijnde een studio op de bovenste verdieping van het gebouw. Hiervoor zijn er geen ingrepen op het gebouw nodig, noch in

het interieur, noch aan het exterieur. Er bestaat enige onduidelijkheid over de oorspronkelijk vergunde toestand en het al dan niet volledig uitgevoerd zijn van de oorspronkelijke vergunning. Hierbij wordt het gebouw beschouwd als een B&B met restaurantfunctie. Huidige aanvraag zorgt voor het opnieuw voorzien van de oorspronkelijke woonfunctie op deze locatie, met ook een behoud van de B&B en restaurant, wat zorgt voor een verweving van functies.

De vooropgestelde functiewijziging is ruimtelijk inpasbaar.

Voor de toekomst wordt meegegeven dat er voor heel wat handelingen aan een beschermd monument op voorhand een toelating moet verleend worden, zelfs als deze buiten de omgevingsvergunningsplicht vallen. Alle informatie m.b.t. de onroerenderfgoedregelgeving en de geldende procedures kan op deze webpagina geraadpleegd worden:

<https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>.

CONCLUSIE

Gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg."

1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

Appelland is een bewoner van het betrokken pand.

Hij stelt dat de 1^e en 2^e verdieping ook een woonfunctie hebben i.p.v. een B&B-functie en meent dat de regularisatie ook op deze verdiepingen betrekking moet hebben.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht in fase van beroep geen advies uit binnen de wettelijke termijn van 30 dagen, eindigend op 29 oktober 2025.

1.9.2 De Vlaamse Waterweg nv -afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 27 oktober 2025 eenzelfde advies uit als in eerste aanleg (zie rubriek 1.3.2).

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 6 oktober 2025 volgend advies uit:

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

De beroepsindiener stelt vast dat het onderwerp van de huidige aanvraag enkel betrekking heeft op de derde verdieping van Woning Van Waes terwijl de motivering in de aanvraag duidelijk verwijst naar 3 verdiepingen. Derhalve dient de regularisatie van de functie niet enkel betrekking te hebben op de derde verdieping maar ook op de eerste en de tweede verdieping. Deze verdiepingen staan namelijk ook geregistreerd als B&B maar werden evenmin ooit als dusdanig geëxploiteerd. Zij dienen dus ook als woonfunctie ingevuld te worden.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De aanvraag gaat nu louter over de functiewijziging van de bovenste verdieping naar een woonfunctie. De overige verdiepingen maken geen deel uit van de aanvraag en zitten ook in een andere eigendom. Indien het wenselijk is om de overige verdiepingen ook als woonfunctie te gaan inrichten zal dit in een nieuwe Omgevingsvergunning moeten worden opgenomen, waarbij er ook integraal aan het Algemeen Bouwreglement (mix, gemiddelde NVO, buitenruimte, fietsenberging, ...) moet worden voldaan.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

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

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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 omvat louter een functiewijziging, zonder verbouwwerken.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan de waterloopbeheerder, met name De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West.

Deze instantie bracht op 17 juli 2025 een gunstig advies uit.

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

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

2.3 Stikstofoets

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

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

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

Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supranationale, wetskrachtige,

reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Het gebouw van de aanvraag betreft een beschermd monument.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed bracht op 10 juli 2025 in eerste aanleg een gunstig advies uit (zie rubriek 1.3.1).

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

2.6 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een als monument beschermd kopgebouw (de 'Woning Van Waes'), vooraan gelegen langs de Kortedagsteeg en rechts gelegen langs de bevaarbare waterloop Ketelvest. Het pand heeft volgens de vergunning van 9 november 2006 een gemengde invulling van restaurant op de onderste 3 bouwlagen (-2, -1, gelijkvloers) en B&B op de bovenste 3 verdiepingen (+1, +2, +3).

Op de gelijkvloerse verdieping werd een lounge/dagrestaurant voorzien en op verdieping -1 een restaurant met keuken, op verdieping -2 opslag voor het restaurant. De 1^e t.e.m. de 3^e verdieping zou een hotel met 3 kamers (formule bed & breakfast) worden. De vergunde kamers bevinden zich op de 2^e verdieping (2 kamers) en de 3^e verdieping (1kamer).

De unit op de 3^e verdieping blijkt nooit geëxploiteerd als B&B maar gebruikt als studio. Via deze regularisatie wordt gevraagd de functie van de unit officieel te wijzigen naar een woonfunctie. Voorts dienen voor deze wijziging geen werken uitgevoerd te worden.

De andere verdiepingen van dit pand maken geen deel uit van de aanvraag.

De te regulariseren woonentiteit betreft een studio met een netto vloeroppervlakte (NVO) van 69,2 m², en met een dakterras van 35 m².

Volgens de voorschriften van het ABR moet een studio een NVO van minimum 30 m² hebben, een buitenruimte is niet verplicht.

De studio bevat ruim voldoende woonkwaliteit.

De functiewijziging, die tevens een herstel van de oorspronkelijke functie inhoudt, is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Appellant stelt in zijn beroepschrift dat ook de 1^e en 2^e verdieping niet in gebruik zijn als B&B, maar eveneens een woonfunctie hebben.

In dat geval ware het stedenbouwkundig beter geweest één regularisatie voor alle woongelegenheden te vragen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar merkt in zijn/haar advies van 6 oktober 2025 evenwel op dat de overige verdiepingen niet dezelfde eigenaar hebben als de verdieping waarop de aanvraag betrekking heeft. De verschillende eigenaars kunnen niet verplicht worden een gezamenlijke aanvraag in te dienen. Het is de taak van Stad Gent om bouwovertradingen op te sporen en desgevallend een PV op te maken, waarna een regularisatieaanvraag dient opgemaakt.

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

De aanvrager stelt akkoord te gaan met het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025064393 ingediend door de heer Jouri Van De Sype, kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV4.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025064393 ingediend door Van De Sype wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV4, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

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

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 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 Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

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

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

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

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

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

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens