

Deputatie

Besluit

Zitting van 12 maart 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025142426

**92 2026_DEP_01663 OVaanvraag 2025142426 - Gent - Tribuun nv -
Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Tribuun nv, Foreestelaan 86 te Gent, heeft per beveiligde zending van 19 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025142426.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Gentbrugge, deelgemeente van Gent, Bruiloftstraat 42, kadastraal gekend 22° afdeling, sectie B, nr. 341F, 341B;

Het betreft een aanvraag tot het bijstellen van een verkaveling.

De aanvraag wordt behandeld volgens de gewone procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op donderdag 15 januari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 4 maart 2026.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

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

De bouwplaats ligt in woongebied.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden 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.

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt.
- Het terrein is gelegen in de op 14 november 2022 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Voorliggende aanvraag beoogt het bijstellen van deze verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeentewegen Arthur Van Laethemstraat, Tennisstraat, Bruiloftstraat en de voldoende uitgeruste gewestweg N9 plaatselijk Brusselsesteenweg genaamd.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 3 februari 2026 een gunstig advies uit.

1.3.2 Fluxys Belgium

Deze instantie gaf op 15 januari 2026 te kennen geen bezwaar te hebben.

1.3.3 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 12 februari 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

De voorwaarden uit de brandpreventieverslagen 045386-011/JC/2020 en 045386-005/EPI/2017 horende bij de originele verkavelingsvergunning.: 2017 GB 145/00 blijven van toepassing met bijzondere aandacht voor de gefaseerde uitvoering en in gebruik name van de woningen.

..."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

- Omgevingsvergunning 14 november 2022 voor verkavelen van gronden in 86 loten bestemd voor verschillende woontypologieën, buurtondersteunende functies en aanleg van een centraal wijkpark.
- Omgevingsvergunning 25 april 2024 voor bijstelling verkaveling.
- Omgevingsvergunning 4 juli 2024 voor oprichten 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, ondergrondse parking na slopen van de bestaande constructies en rooien bomen. Het betreft het gedeelte De Stip.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de site van het voormalige Jules Ottenstadion en hockey- en tennisclub Gantoise, gelegen in deelgemeente Gentbrugge, omgeven door de Tennisstraat, Arthur Van Laethemstraat en Bruiloftstraat. Vanaf de Brusselsesteenweg is er eveneens een toegangsweg naar de site.

Het betreft een projectgebied van 5ha, dat wordt herontwikkeld tot een nieuwe woonwijk. Het betreft een ontwikkeling met circa 150 wooneenheden, groenzones en buurtgerichte functies.

Op 24 november 2022 werd de omgevingsvergunning voor de verkaveling verleend.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op het deel dat door Sogent wordt ontwikkeld. Het wedstrijdontwerp wijkt af van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning waardoor een bijstelling zich opdringt. De wijzigingen hebben betrekking op de perceel- en zonestructuur. De rooilijnen worden gerespecteerd.

De loten 13a, 13b, 14, 15-16, 17, 18, 19a, 19b, 20a, 20b, 20c, 21a en 21b worden opgeheven en vervangen door volgende 5 loten:

- lot 13: zone voor meergezinswoningen en collectieve tuinzone

- lot 15: zone voor meergezinswoningen, zone voor buurtgerichte functies, private tuinzone, collectieve tuinzone, overdruk voor ondergronds parkeren.

De zone voor buurtgerichte functies krijgt een bouwhoogte van één bouwlaag, de zone voor meergezinswoningen loopt van 3 bouwlagen in het westen tot 5 bouwlagen in het oosten.

- lot 17: zone voor meergezinswoningen, private voortuinzone in collectief beheer, collectieve tuinzone. In het oosten wordt de max. bouwhoogte verlaagd tot 4 bouwlagen, de 4^e bouwlaag dient ook teruggetrokken te zijn ten opzichte van de Bruiloftstraat.

- lot 18: zone voor eengezinswoningen, private tuinzone, private voortuinzone in collectief beheer. Het aantal bouwlagen voor de woningen bedraagt max. 2,70 (derde bouwlaag kan max. 70% van de totale grondoppervlakte beslaan).

- lot 21: zone voor eengezinswoningen, private tuinzone, private voortuinzone in collectief beheer, zone voor tuinberging, collectieve tuinzone.

Voor de ganse zone geldt een maximum van 2,7 bouwlagen.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

Motivering

2.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023. Bij de aanvraag is een omstandige hemelwaternota met Sirio-simulatie gevoegd. De daken van de hoofdgebouwen worden aangesloten op hemelwaterputten met overloop naar infiltratievoorziening. Uit de berekeningen blijkt dat het haalbaar is om voldoende infiltratie op de verschillende loten te voorzien.

Bijgebouwen worden voorzien van een groendak en/of kunnen infiltreren in de naastgelegen onverharde randzone. Verhardingen worden beperkt en kunnen volledig afwateren in de naastgelegen onverharde groenzones.

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

2.2 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

De aanvraag betreft het bijstellen van de verkaveling Buhnes Gantoise.

- Mobiliteit: er worden voldoende parkeerplaatsen voor wagens en fietsers voorzien op eigen terrein, conform de minimumnormen die de stad Gent oplegt. Er werden nieuwe tellingen uitgevoerd waaruit blijkt dat het project geen significante extra verkeersdruk oplegt in de nabije omgeving.

- Bodem: tijdens de werffase is er mogelijks emissie naar de bodem als gevolg van calamiteiten. Er zullen evenwel verscheidene maatregelen genomen worden om mogelijke calamiteiten te voorkomen.

- Watersysteem: het hemelwater zal maximaal ter plaatse worden opgevangen en hergebruikt door alle wooneenheden. Verharding wordt zoveel als mogelijk waterdoorlatend aangelegd of kan afstromen naar een voldoende grote groenstrook met natuurlijke infiltratie. Een deel van de daken wordt aangelegd als groendak.

Voor de realisatie van de ondergrondse parking zal bemaling nodig zijn, dit wordt aangevraagd in de vergunningsaanvraag voor de oprichting van de ondergrondse parking zelf.

- Luchtkwaliteit: er treden geen geleide emissies op, aangezien met een BEO-veld en geothermische warmtepompen en warmtenet wordt gewerkt.
- Geluid en trillingen: tijdens de werffase afkomstig van werfverkeer en graafwerken, tijdens de exploitatiefase van het verkeer. Ook de buurtgerichte functies kunnen geluid teweeg brengen. Grote geluidshinder wordt evenwel niet verwacht, aangezien de voornaamste functie van de verkaveling 'wonen' is en de buurtfuncties kleinschalig zijn. De site is autoluw, parkeren gebeurt ondergronds.
- Ruimtelijke aspecten: het project sluit aan bij de omgevende woonwijken, de visuele impact blijkt beperkt.

Gelet op de locatie en aard van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Enkel de beukendreef naar de Brusselsesteenweg is aangeduid als biologisch waardevol, hiervoor werd een bomenbeheerplan opgemaakt.

Er bevinden zich geen speciale beschermingszones in de directe nabijheid. Het betreft een reconversieproject waarbij een bestaande sportsite wordt herontwikkeld tot woonwijk met een centraal buurtpark. Er zijn geen belangrijke natuurwaarden die worden beïnvloed door de aanvraag, de aanvraag doorstaat bijgevolg de natuurtoets.

2.4 Stikstofoets

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

Een berekening van de te verwachten stikstofemissies werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Hieruit blijkt dat de drempel van 1% niet wordt overschreden.

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

2.5 Mobiliteit – MOBER (transport en verkeersveiligheid)

De parkeernormen voor auto's blijven behouden zoals vergund in de basisvergunning van 2022. Het aantal parkeerplaatsen wijkt af van de parkeerrichtlijnen 2024 van de stad. Aanvrager toont evenwel aan dat er een goed aanbod aan duurzame modi in de directe nabijheid aanwezig is met verminderde noodzaak tot autogebruik tot gevolg. Het treinstation van Merelbeke en van Gentbrugge zijn op fietsafstand gelegen en langs de Brusselsesteenweg bevinden zich meerdere tram- en buslijnen.

Er werden nieuwe verkeerstellingen uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen grote verschillen in verkeersintensiteiten zijn ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

De fietsparkeernorm opgenomen in de verkavelingsvoorschriften is conform de parkeerrichtlijnen 2024 van de stad Gent.

2.6 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden. De site is opgenomen als gebied waar geen archeologie te verwachten valt.

2.7 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

Het ingediende bezwaarschrift luidt als volgt:

"Beste,

Tijdens een vroegere presentatie van het project, in aanwezigheid van SoGent, werd voorgesteld om binnen lot 15 een kleine uitbreiding van het openbaar domein te voorzien. Deze zou worden ingepland tussen de "zone voor buurtgerichte functies" en het perceel Brusselsesteenweg 683 (kadaster ID 44362B0196/00V000), en zou doorlopen tot aan het perceel 44362B0196/00X000 (Brusselsesteenweg 681). Op die manier ontstaat er een opening die de ontsluiting voor voetgangers mogelijk maakt naar

het kleinschalige project ten zuidwesten van het huidige project (OMG 2025142426).

De vertegenwoordigers van SoGent en de Dienst Stedenbouw gaven toen aan — ik citeer — dat ze "fan zijn van poortjes" en dat een dergelijke doorsteek de ruimtelijke en sociale integratie van de wijk ten goede zou komen.

Kan dit voorstel alsnog worden opgenomen?

Met vriendelijke groeten,"

Het betreft in wezen geen bezwaar tegen de in voorliggende aanvraag gevraagde bijstelling. Het is aan de aanvrager om te bekijken of het alsnog mogelijk en wenselijk is om een erfdienstbaarheid van doorgang te vestigen op het lot 15. Dit staat evenwel de vergunbaarheid van voorliggende aanvraag niet in de weg.

2.8 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Bij de omgevingsvergunningsaanvragen voor de oprichting van de gebouwen zal er nog verder getoetst moeten worden of er ook voldaan wordt aan de verschillende meer specifieke voorschriften uit het bouwreglement omtrent afmetingen, oppervlaktes, uitzicht, indeling, ...

2.9 Bescheiden woonaanbod

De bepalingen inzake bescheiden woonaanbod uit de Vlaamse Codex Wonen zijn van toepassing. Conform deze bepalingen dient een bescheiden woonaanbod van 40% gerealiseerd. De bescheiden woonlast is opgenomen in de voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag en blijft ongewijzigd.

Conform artikel 7.1 Vlaamse Codex Wonen geldt de bescheiden woonlast niet voor voorliggende bijstelling van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aangezien de aanvraag niet leidt tot een uitbreiding van het project (geen bijkomend aantal loten en/of bijkomende grondoppervlakte).

2.10 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het bijstellen van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van de oude gantoise-site. De aanvraag heeft enkel betrekking op het deel van Sogent en de wijzigingen hebben enkel betrekking op de perceel- en zonestructuur. Concreet worden binnen de verschillende buhnes wijzigingen aan de bouwzones en bestemming doorgevoerd. Ook de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast, onder meer wat het aantal bouwlagen betreft.

Functioneel past de gevraagde bijstelling binnen de omgeving, aangezien wonen nog steeds de hoofdbestemming betreft, aangevuld met buurtondersteunende functies, zoals ook in de oorspronkelijke verkaveling het geval.

Naar schaal en ruimtegebruik richten de nieuwe bouwblokken zich naar het omliggende, stedelijke weefsel. Met voorliggende bijstelling wordt de bouwhoogte aan de randen van de verkaveling, dicht bij de bestaande bebouwing, beperkt tot 3 bouwlagen met een teruggesprongen 4^e bouwlaag of 2,7 bouwlagen voor de eengezinswoningen. Aan de zijde van het nieuwe centrale park is een schaal van 4 tot 5 bouwlagen mogelijk.

De bijstelling heeft geen noemenswaardige impact op de mobiliteit. De volledige woonontwikkeling is autovrij opgevat, met ondergrondse parkeergarages. Doorheen de wijk is enkel langzaam verkeer van fietser en voetganger mogelijk.

De ligging nabij openbaar vervoer (zowel treinstation op fietsafstand als bus- en tramhalte op wandelafstand) en het aanbieden van onder meer deelwagens, zorgt ervoor dat autoverplaatsingen minder urgent zullen zijn.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025142426 ingediend door Tribuun nv kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV1.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025142426 ingediend door Tribuun nv wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Naleven van de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 12 februari 2026

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

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

Artikel 2

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

Bekendmaking

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

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

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

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

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Verval omgevingsvergunningen voor verkavelen van gronden.

Artikel 102 OVD (23/02/2017 -).

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103 OVD (01/04/2019 -).

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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