



Jaarrapport 2022 Omgevingsvergunningen

9 juni 2023

Entiteit Dienst stedenbouw en Ruimtelijke Planning
Departement Stedelijke Ontwikkeling
Contactpersoon Kathleen De Clercq

Inhoud

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?	2
2. Enkele interessante cijfers van 2022	2
3. Stedenbouwkundige uittreksels en notarisinlichtingen	3
4. Voortraject Bouwen	3
4.1. Bezoeken	3
4.2. Telefoon	3
4.3. CRM	4
5. Behandeling van aanvragen omgevingsvergunning	5
5.1. Instroom	5
5.2. Behandelende overheid: college van burgemeester en schepenen	5
5.2.1. Algemeen	5
5.2.2. Volledigheid en ontvankelijkheid	6
5.2.3. Beslissing	7
5.2.4. Doorlooptijd	8
5.2.5. Beroep	11
5.3. Behandelende overheid: deputatie of Vlaamse overheid	12
5.4. Administratieve verwerking	13
5.4.1. Adviesvragen	13
5.4.2. Aanschrijvingen	13
5.4.3. Bezwaarschriften	14

1. Voor wie is deze nota bedoeld en wat is het statuut ervan?

Met deze selectie aan gegevens voor 2022 uit de BI monitor Omgeving en de CRM-toepassing geven we het departementshoofd, de bevoegde schepen, het college en de leden van de gemeenteraadscommissie inzicht in de omvang en de aard van de aanvragen voor omgevingsvergunningen en in de frontofficewerking van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Waar relevant, zetten we deze gegevens af ten opzichte van de voorgaande jaren. Alle gegevens hebben betrekking op de werking van onze dienst, zodat we onze dienst niet expliciet meer benoemen.

We beperken ons in de tekst bij grafieken en tabellen tot vaststellingen van een eventuele afwijkende trend ten opzichte van andere jaren. Het verklaren van een afwijkende trend vergt immers diepgaander onderzoek van de vastgoedmarkt in Gent en daarbuiten en de factoren die haar beïnvloeden. Wijzigende regelgeving met een gekende invloed op de cijfers geven we wel aan. Deze gegevens hebben een louter informatief karakter en vormen slechts een beperkte selectie uit de veelheid aan data uit het proces van de omgevingsvergunning en de frontofficewerking. Aanvullingen en detaillering zijn aldus steeds mogelijk.

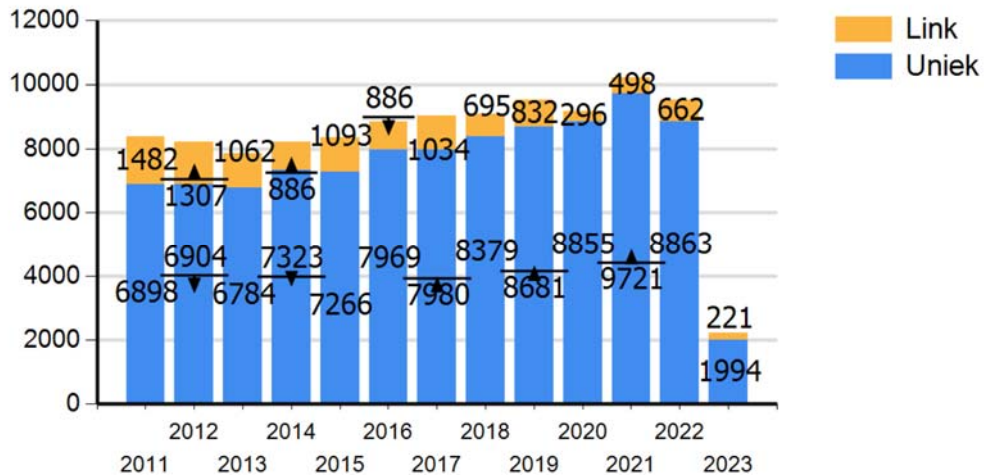
2. Enkele interessante cijfers van 2022

Aantal	Wat	Toename/afname t.o.v. 2021
9.525	behandelde notarisvragen	- 6%
21.217	beantwoorde telefonische oproepen	- 20%
13.698	beantwoorde cases	geen referentiemeting
1706	bezoeken aan de Balie Bouwen	+ 122%
3.901	aanvragen/meldingen voor een omgevingsvergunning	- 10%
9886	adviesvragen voor een omgevingsvergunning	+ 5%
14.051	aanpalenden in kennis gesteld van omgevingsvergunning	+ 8%
446	beroepschriften	+ 19%
221	beslissingen in beroep	- 0,5%

3. Stedenbouwkundige uittreksels en notarisinlichtingen

In 2022 waren er 296 aanvragen tot splitsen van een perceel. In 2021 waren dat er nog 336.

De stedenbouwkundige uittreksels zijn in 2022 gedaald naar 9.525.



Sommige dossiers kunnen we linken aan voorgaande dossiers.

In eenzelfde verkoop kunnen meerdere aangrenzende percelen worden opgevraagd. Hiervoor rekenen we slechts 1 keer de retributie aan. Deze dossiers worden dan ook aan elkaar gekoppeld, zodat de facturatie van dit dossier slechts 1 keer kan gebeuren.

4. Voortraject Bouwen

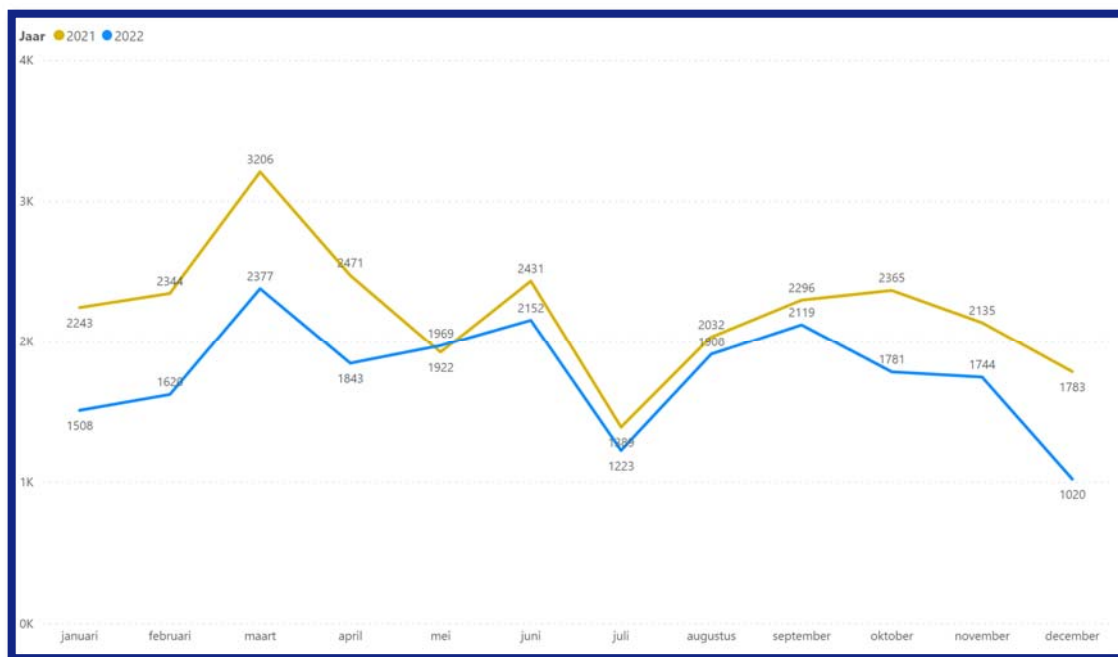
Het aantal telefonische contacten met de baliemedewerkers in 2022 is gedaald t.o.v. 2021. Het aantal fysieke contactmomenten met de Balie Bouwen is daarentegen gestegen.

4.1. Bezoeken

In 2022 hadden we 1706 bezoeken aan de Balie Bouwen, terwijl dat in 2021 maar 770 bezoeken waren. Tot en met augustus 2021 was de Balie Bouwen slechts bereikbaar op dinsdag en op vrijdag. In 2022 was de balie elke werkdag open.

4.2. Telefoon

In 2022 zijn er 21.431 oproepingen geweest met pieken van 3206 beantwoorde oproepen per maand. 99% van deze inkomende telefooncontacten kunnen we beantwoorden. Hieronder zie je de spreiding over het jaar met in maart, net zoals vorig jaar, het hoogste aantal oproepen.

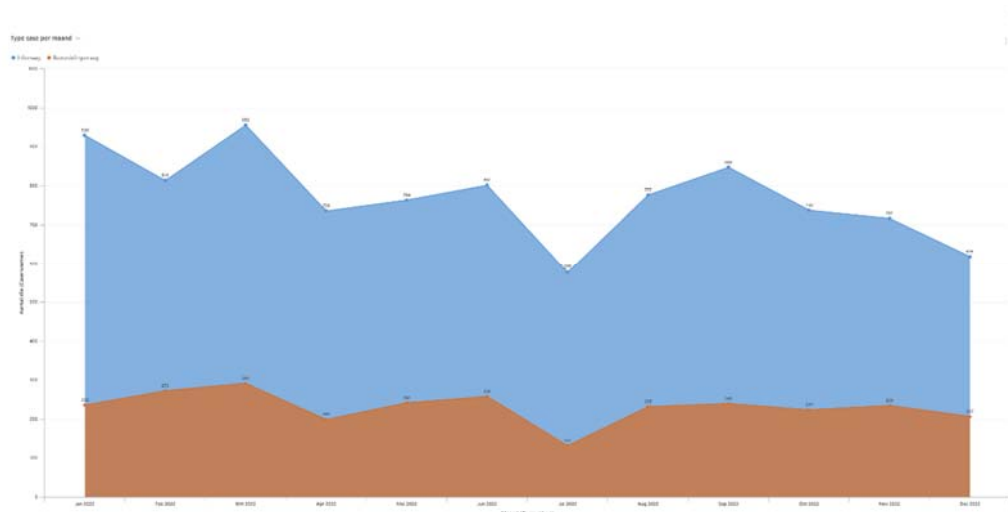


4.3. CRM

Voor het registreren van de vragen die binnenkomen per mail hebben we een customer relationship manager (CRM).

Het overgrote deel van de vragen zijn informatievragen, namelijk 9.278. Dit wil zeggen dat de FO-medewerkers de vragen beantwoorden. Bij complexere informatievragen stemmen de medewerkers af met een consultant van dit team of met een omgevingsambtenaar (OA-front).

De 2.770 adviesvragen stromen door naar het team van de omgevingsambtenaren.



blauw zijn infovragen en bruin zijn beoordelingsvragen

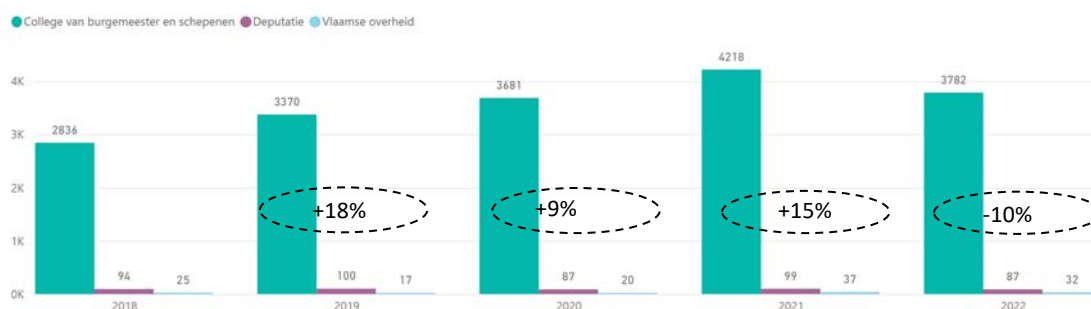
5. Behandeling van aanvragen omgevingsvergunning

Omgevingsvergunningen kunnen zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten, stedenbouwkundige handelingen, kleinhandel of vegetatiewijzigingen inhouden. Dit rapport handelt, tenzij expliciet anders vermeld, enkel over dossiers waarbij een stedenbouwkundig luik wordt aangevraagd/gemeld, al dan niet in combinatie met een ander luik. Ook verkavelingen komen in beeld.

5.1. Instroom

In 2022 kwamen 3901 dossiers met een stedenbouwkundige handeling binnen. 97% daarvan zijn dossiers waarvoor het college van burgemeester en schepenen bevoegd is, de overige 3% zijn adviesvragen van de deputatie (2%) en de Vlaamse overheid (1%).

De uitzonderlijke piek van 2021 zien we niet weerkeren in 2022. Er zijn 453 dossiers minder ingediend dan in 2021, een afname met 10%. Ten opzichte van 2018, 2019 en 2020 merken we evenwel nog steeds een stijging van het aantal ingediende dossiers.



Van de 3901 dossiers bevat 90% enkel stedenbouwkundige handelingen. De overige 10% zijn gemengde dossiers.

5.2. Behandelende overheid: college van burgemeester en schepenen

5.2.1. Algemeen

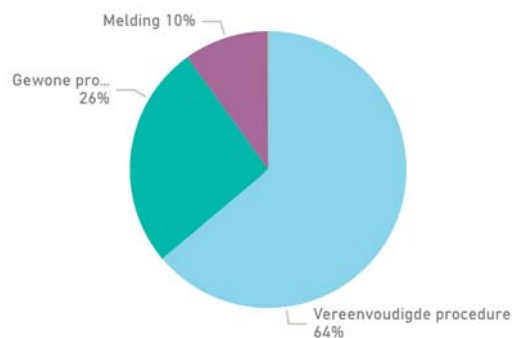
De Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning behandelt volledig de dossiers waarvoor het college van burgemeester en schepenen de behandelende overheid is, van indienen tot beslissing in eerste aanleg. Onderstaande figuren tonen enerzijds de instroom en anderzijds de uitstroom.



De instroom van 2022 volgt opnieuw de tendens van de voorgaande jaren, met uitzondering van een hoge piek in maart 2021, maar op een hoger niveau.

Op jaarbasis is december altijd een maand met een hogere instroom van dossiers. Dit heeft onder andere te maken met wetwijzigingen en/of verstrengde energieprestatienormen (EPB) die vaak ingaan op 1 januari en dus gelden voor vergunningsaanvragen ingediend vanaf 1 januari.

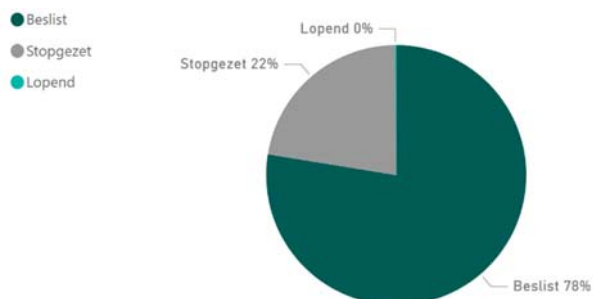
De verdeling van het aantal dossiers volgens procedure is als volgt:



5.2.2. Volledigheid en ontvankelijkheid

Het aantal dossiers dat onvolledig- en/of onontvankelijk wordt verklaard, bedraagt 16% en is gelijkaardig met voorgaande jaren.

2019	12%
2020	17%
2021	15%
2022	16%



Bovenstaand schijfdiagram toont de huidige status van alle dossiers met een stedenbouwkundige handeling ingediend bij het college van burgemeester en schepenen in

2022. Stopgezette dossiers (1/5) omvatten zowel ingetrokken dossiers als dossiers die onontvankelijk of onvolledig werden verklaard. Alle overige dossiers zijn beslist.

5.2.3. Beslissing

In 2022 kenden we 6% ongegronde, niet rechtsgeldige meldingen en 17% weigeringen voor alle andere beslissingen, berekend op het geheel van alle beslissingen.

We merken kleine verschillen naargelang de aard van de procedure (zie verder).

a. Meldingen

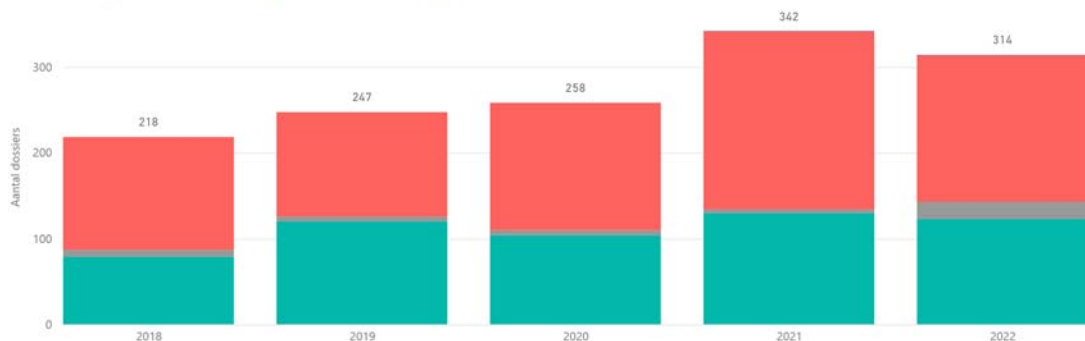
In 2022 werden 54% van alle meldingen ongegrond/niet rechtsgeldig verklaard. Dit is te wijten aan een misvatting bij burgers en architecten, die vaak menen dat het project mogelijk is via een melding.

Dit grote aantal fout ingediende meldingsdossiers is een fenomeen dat algemeen gekend is op Vlaams niveau. Het Departement Omgeving wil in de toekomst werken aan dit probleem. Een wetswijziging is hiervoor in de maak.

% uitstroom meldingen volgens reden uitstroom

Jaar uitstroom	% uitstroom	% ingetrokken	% ong niet rechtsg	% aktename	% stilz aktename
2022	100%	6%	54%	39%	0%
2021	100%	1%	61%	38%	0%
2020	100%	2%	57%	40%	
2019	100%	2%	49%	49%	
2018	100%	4%	60%	36%	
Totaal	100%	3%	56%	40%	0%

Reden Uitstroom ● Aktename ● Ingetrokken ● Ongegrond, niet rechtsgeldig ● Stilzwijgende aktename



b. Vereenvoudigde procedure

Slechts 15% van de omgevingsvergunningsaanvragen met een vereenvoudigde procedure resulteert in een weigering. Dit cijfer blijft vrij stabiel.

% uitstroom ver proc volgens reden uitstroom

Jaar uitstroom	% uitstroom	% stopgezet	% vergunning	% weigering	% stilz weigering
2022	100%	9%	76%	15%	
2021	100%	9%	76%	15%	0%
2020	100%	9%	78%	13%	
2019	100%	5%	81%	14%	
2018	100%	7%	79%	13%	0%
Totaal	100%	8%	78%	14%	0%

c. Gewone procedure

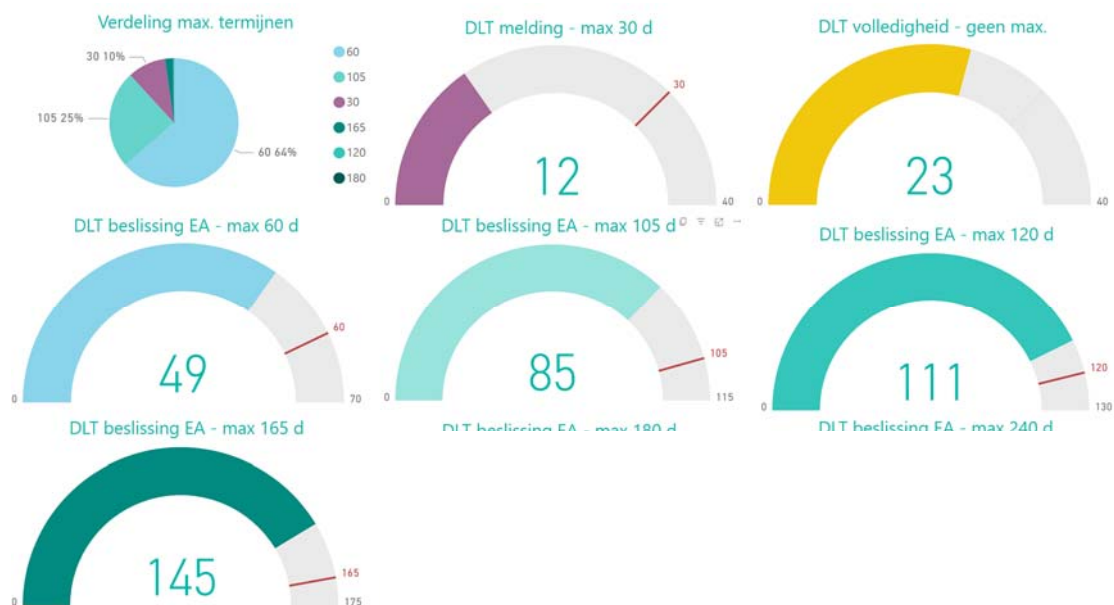
Bij omgevingsvergunningsaanvragen met een gewone procedure (met openbaar onderzoek) wordt 21% van de dossiers geweigerd. Dit cijfer blijft met uitzondering van 2018 vrij stabiel.

% uitstroom gew proc volgens reden uitstroom

Jaar uitstroom	% uitstroom	% stopgezet	% vergunning	% weigering	% stilz weigering
2022	100%	12%	67%	21%	
2021	100%	11%	68%	21%	
2020	100%	9%	73%	18%	
2019	100%	9%	72%	19%	0%
2018	100%	12%	74%	15%	
Totaal	100%	11%	70%	19%	0%

5.2.4. Doorlooptijd

Ook in 2022 behalen we met enige marge de wettelijke doorlooptijden (in grafiek: DLT) Onderstaande grafiek geeft de gemiddelde doorlooptijden weer voor beslissingen in eerste aanleg (EA).



Enkel voor dossiers met een maximale doorlooptijd van 180 dagen, namelijk aanvragen die voorgelegd moeten worden aan de gemeenteraad, is de uiterste termijn overschreden. Deze termijnverlenging registreert het systeem echter niet. De officiële uiterste beslissingstermijn werd dus niet overschreden. Het gaat hier over één dossier.

a. Melding

De doorlooptijd van een melding zakt in 2022 naar 12 dagen. Dit wil zeggen dat de burger na indiening van de meldingsaanvraag 12 dagen later de beslissing ontvangt en dan onmiddellijk kan starten met de werken als de melding gegrond is.



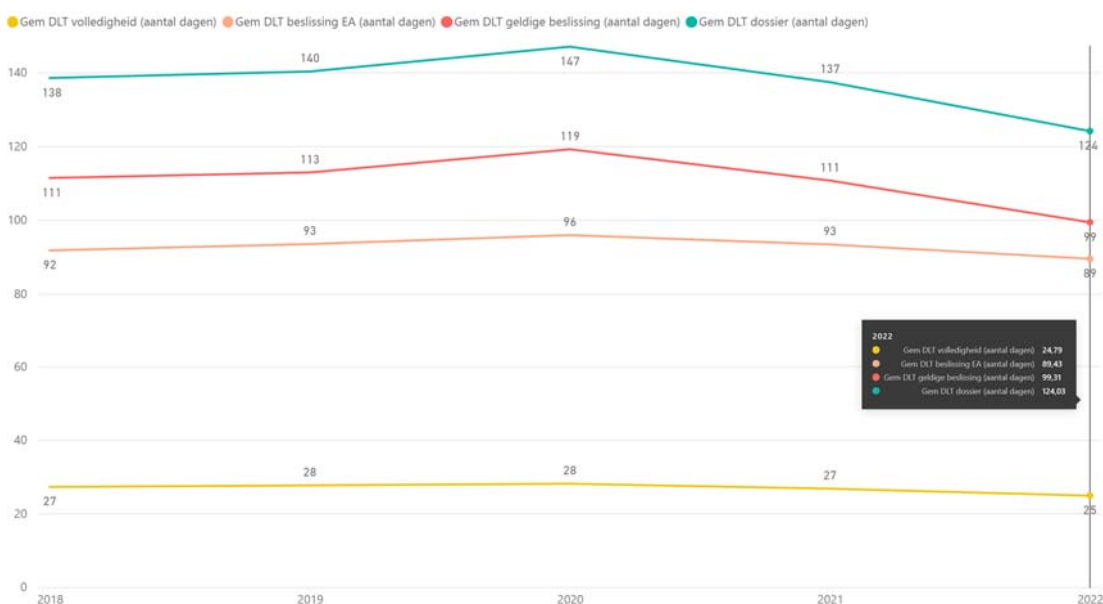
b. Vereenvoudigde procedure

Met een gemiddelde beslissingstermijn (= datum beslissing eerste aanleg - datum volledigheid) van 49 dagen blijven we in 2022 ruim onder de wettelijke termijn van 60 dagen voor een vereenvoudigde procedure. De volledige doorlooptijdtermijn (+ 30 dagen volledigheidsonderzoek) van een vereenvoudigde procedure met een stedenbouwkundige handeling zakt nu naar 75 dagen. Dit is het laagste cijfer sinds de monitoring van de omgevingsvergunningen.



c. Gewone procedure

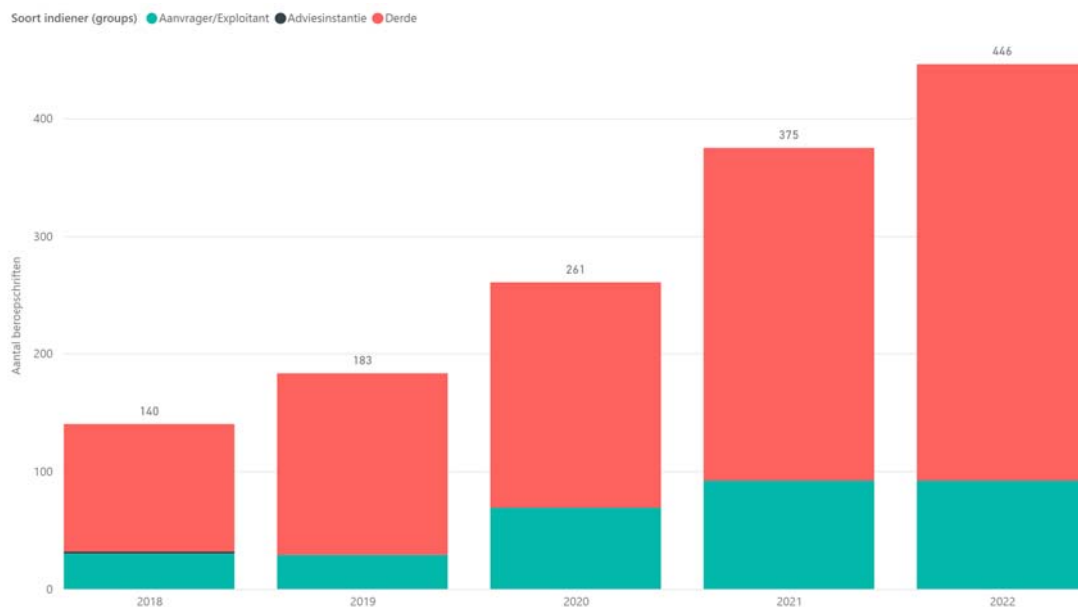
De gemiddelde beslissingstermijn (= vanaf ontvankelijkheidsbewijs t.e.m. datum beslissing eerste aanleg) bedraagt 89 dagen. Ook hier merken we een verdere daling t.o.v. voorgaande jaren en zitten we op het laagste cijfer sinds de monitoring van omgevingsvergunningen.



5.2.5. Beroep

Tegen 221 beslissingen van het college van burgemeester en schepenen is er in beroep gegaan. Dat is 7% van de dossiers met een stedenbouwkundige handeling waarover een beslissing werd genomen in 2022. Dit cijfer blijft stabiel.

Maar het aantal beroepsschriften blijft jaar na jaar toenemen tot 446 in 2022. In 2021 waren dit er nog 375. Dit betekent voor 2022 een toename van 19 procent.



In 63% van de gevallen volgt de hogere overheid de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Dit aandeel blijft stabiel.

Beslissing CBS (EA) tov beslissing hogere overheid (Beroep)

Beslissing_EA_Meest_Recent (groups)	Beslissing_Beroep_Meest_Recent (groups)	Aantal dossiers	Aandeel %
Vergunning	Vergunning	58	32%
Weigering	Weigering	56	31%
Weigering	Vergunning	42	23%
Vergunning	Weigering	21	12%
Vergunning	Verwerping beroep	1	1%
Weigering	Vernietiging	1	1%
Totaal		179	100%

5.3. Behandelende overheid: deputatie of Vlaamse overheid

Het college van burgemeester en schepenen adviseert alle vergunningsaanvragen op het grondgebied van Gent waarbij de beslissingsbevoegdheid bij een hogere overheid ligt, namelijk de deputatie of de Vlaamse overheid. Het betreft hier projecten op vlak van milieu, namelijk alle klasse 1-inrichtingen, maar ook projecten vermeld op de provinciale en Vlaamse lijst.

Voor 2022 betreft het hier 87 dossiers van de deputatie en 32 dossiers van de Vlaamse overheid. Van deze dossiers verliep 58 % volgens de gewone procedure en 41% via de vereenvoudigde procedure. Bij de gewone procedure moet het college van burgemeester en schepenen eveneens het openbaar onderzoek organiseren, bij de vereenvoudigde procedure betreft het louter een adviesvraag.

Onze adviestermijnen voor deze dossiers blijven ook hier volledig binnen de wettelijke termijnen.



Gemiddelde doorlooptijd voor adviesvragen hogere overheid met een stedenbouwkundige handeling in 2022 voor de vereenvoudigde procedure (blauw -links) en de gewone procedure (groen - rechts).

In 94% van de gevallen volgt de hogere overheid het advies van het CBS. In 2021 bedroeg dit 96%.

Advies CBS tov beslissing hogere overheid (EA)

Advies_CBS_meest_recent (groups)	Beslissing_EA_Meest_Recent (groups)	Aantal dossiers	Percent %
Gunstig	Vergunning	97	92%
Gunstig	Weigering	4	4%
Ongunstig	Vergunning	2	2%
Ongunstig	Weigering	2	2%
Geen advies	Vergunning	1	1%
Totaal		106	100%

5.4. Administratieve verwerking

5.4.1. Adviesvragen

In 2022 stuurden we 9886 interne en externe adviesvragen uit, zowel voor dossiers waarvoor het CBS bevoegd is als voor dossiers waarvoor een hogere vergunningverlenende overheid bevoegd is.

Aantal adviesvragen per jaar (datum adviesvraag)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
# dossiers	2099	2667	2645	3106	2706	1108
# adviesvragen	7225	9641	8754	10393	9886	4036
% beantwoord	95%	96%	96%	94%	94%	85%

Aangezien we minder dossiers hadden in 2022 is dit een logische daling.

5.4.2. Aanschrijvingen

In 2022 brachten we 14.051 personen of bedrijven op de hoogte van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Bij een wijzigingslus schrijven we dezelfde personen aan die al op de hoogte gebracht zijn. Die rekenen we niet mee in dit cijfer.

Dit cijfer is evenwel sterk afhankelijk van de plaatselijke context en de aard van de aanvraag waardoor er grote schommelingen kunnen optreden.

2018	7339	
2019	8798	+20%
2020	8098	-8%
2021	13003	+61%
2022	14051	+8%

5.4.3. Bezwaarschriften

Het gaat hier om unieke bezwaarschriften, waardoor petitie's en gebundelde bezwaarschriften als één worden gerekend.

In 2020 was er een uitzonderlijke piek met één dossier met 608 bezwaarschriften. Het aantal ingediende bezwaarschriften gaat in 2022 nog steeds in stijgende lijn ten opzichte van 2018.

