



**2025_CBS_00969 OMV_2024159891 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van 3 appartementen naar 3 toeristische logies - zonder openbaar onderzoek
- Sint-Niklaasstraat, 9000 Gent - Weigering**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van
Braeckevelt, 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?

SMARTFLATS NV met als contactadres Louizalaan 251, 1050 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2024159891) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van 3 appartementen naar 3 toeristische logies
- Adres: Sint-Niklaasstraat 38, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 179M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verbouwen van een bestaand pand dat zich uitstrekt tussen de Veldstraat en Sint-Niklaasstraat in het kernwinkelgebied van Gent. De Veldstraat kenmerkt zich als uitgesproken winkelgebied met panden die voornamelijk in gebruik zijn voor handel. Wonen is nog slechts in beperkte mate aanwezig op de bovenverdiepingen van bepaalde panden. Sint-Niklaasstraat draagt een meer gemengd karakter met naast handel en horeca ook diensten én woningen.

De aanvraag gaat uit van één perceel maar omvat eigenlijk twee samengevoegde gebouwdelen. Het gebouw aan de Veldstraat bestaat uit een voorbouw en een gelijkvloerse achterbouw. Dit gebouwdeel maakt geen voorwerp uit van de aanvraag.

Het gebouw aan de Sint-Niklaasstraat is 7,90 m breed en telt drie volle bouwlagen en een halfonderdakse verdieping. Het pand is 12 tot 14 m diep. De panden in de omgeving zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit 3 hoge bouwlagen met kroonlijsthoogtes die hoger zijn dan dit pand. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het grootschaligere gebouw van KU Leuven dat 4 bouwlagen met dakverdieping telt.

Voor het pand werd op 06/02/2020 een Omgevingsvergunning (OMV_2019143992) afgeleverd waarin het winkelpand werd verbouwd tot een winkelpand met 3 appartementen op de verdiepingen, het slopen van het bestaand dakvolume en uitbreiding met een extra verdieping. In 2023 werd nog een vergunning afgeleverd voor het wijzigingen van de functie op het gelijkvloers van winkel naar horeca (OMV_2023048494).

Voorliggende aanvraag strekt tot het wijzigingen van de functie van de 3 appartementen van wonen naar toeristisch logies. In de nota wordt aangegeven dat er bijkomend ook volgende wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand worden aangevraagd:

- Tijdens de afbraakwerken werd een bestaande kelder ontdekt. De kelder werd behouden.
- Op het gelijkvloers is de verbinding tussen de gemeenschappelijke gang en de winkel naar achter verplaatst.
- Op de tweede verdieping is de vluchtgang naar het plat dak van de winkel Veldstraat 19 niet uitgevoerd.
- De materialen van de voorgevel zijn licht gewijzigd t.o.v. de vergunde toestand: de bestaande natuurstenen gevelbekleding is volledig behouden.

Voor de omvorming van appartementen naar toeristisch logies blijft de indeling grosso modo behouden. Intern zijn enkele kleine verschuivingen op te merken.

Aan het dossier werd een bestaande, vergunde en nieuwe toestand toegevoegd. Echter moet opgemerkt worden dat de aangeleverde vergunde toestand niet in overeenstemming is met de vergunde toestand van OMV_2019143992. In het bijzonder lijkt de aangeleverde vergunde

toestand geen rekening te houden met de opgelegde bijzondere voorwaarden uit OMV_2019143992. Zo werden o.a. volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

Terrassen – lichten en zichten

De terrassen op +2 en +3 dienen minimaal 1,90 m afstand te bewaren ten opzichte van de zijperceelsgrenzen. Het terras op +3 dient in bouwdiepte te worden beperkt tot maximaal 12 m. Voor dit terras op +3 dienen de omliggende zones aangelegd te worden als onbetreedbaar groendak (zie aanduidingen op plan).

Beperken breedte uitbouw op +1 - materialisatie loopbrug

De volume-uitbreiding op +1 (realisatie 2^e slaapkamer) dient in breedte te worden beperkt met 1 m, ten voordele van een ruimer terras (ca. 7 m²) en optimalere lichtinval (minder gehinderd door de loopbrug).

De loopbrug dient in zo licht mogelijke materialen en maximaal lichtdoorlatend te worden uitgevoerd (bvb licht rooster).

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 04/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand en het plaatsen van 2 gevelreclames. (2015/08046).

* Op 19/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelpand met bewoning. (2015/08166).

Omgevingsvergunningen:

* Op 06/02/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand (detailhandel met stockage op de verdiepingen) tot een winkelpand (detailhandel met 3 appartementen), het slopen van bestaand dakvolume en uitbreiding met een extra verdieping. (OMV_2019143992).

* Op 15/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie op de benedenverdieping naar horeca. (OMV_2023048494).

Voor het pand zijn is volgend **bouwmisdrijf** gekend:

* Er is een proces-verbaal met nummer D2023799.002 opgemaakt op 25/10/2023 voor het integraal omvormen van de drie appartementen (woonfunctie) boven de horecazaak naar informele toeristische logies onder de vorm van vakantieappartementen (verblijfsrecreatie).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 december 2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 24 december 2024:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding. Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 17 december 2024. Op 22 januari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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.
In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.
Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein 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 blijft ongewijzigd. 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.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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 aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

Op 11 april 2019 keurde het college van burgemeester en schepenen de visienota 'informele logies' en een vakantiewoningenstop goed. Die beslissing maakt dat het niet langer toegelaten is om appartementen permanent om te vormen tot een toeristisch logies, dat was eerder al het

geval voor te beschermen eengezinswoningen. Dergelijke omvorming creëert immers een ongewenste druk op de woningmarkt. Enkel grotere huizen en andere panden kunnen eventueel nog omgevormd worden naar een 'formeel logies' (kleinschalig hotel, hostel, B&B). Door zijn specifieke kenmerken garandeert een formeel logies immers de nodige verblijfskwaliteit én sociale controle naar de ruimere omgeving toe (i.f.v. klachten en overlast):

1/ functies die eigen zijn aan een hotel, hostel of B&B zoals een gemeenschappelijke verblijfsruimte, een ontbijtruimte, recreatieve ruimtes ...

2/ een onthaalruimte met bijhorend beheer en/of de aanwezigheid van een uitbater.

Alle 'informele logiesvormen' welke cfr. de Vlaamse wetgeving vrijgesteld zijn van vergunning, blijven wel vrijgesteld. Voor deze logiesvormen omvat de visienota ook een actieplan dat ervoor moet zorgen dat ook informele logies voldoen aan de regels van het Vlaams logiesdecreet. Cfr. het decreet moet iedereen die logies aanbiedt dat melden bij Toerisme Vlaanderen, en dient de nodige veiligheidsattesten te kunnen voorleggen. Nieuwe logiesvormen moeten daarmee voldoen aan dezelfde voorwaarden als het 'traditionele' formele aanbod van toeristische logies.

Door het omvormen van de drie appartementen naar toeristisch logies ontstaan drie bijkomende 'vakantiewoningen' en verdwijnen tegelijkertijd drie woonentiteiten van de woningmarkt. De nieuwe vakantiewoningen functioneren volledig autonoom, zonder een duidelijke vorm van controle of beheer. In dit specifieke geval zijn het drie kwalitatieve en ruime appartementen. Maar al te vaak zijn appartementen binnen deze zeer stedelijke omgeving beperkt in oppervlakte en beschikken ze niet over een buitenruimte. Echter, deze drie appartementen beschikken over 1 of 2 ruime slaapkamers met zeer ruime leefruimte en keuken en een buitenruimte. Bovendien zijn ze bereikbaar door middel van een lift. Hierdoor zijn de woningen kwalitatief en voorzien van alle comfort. Door de aanwezigheid van een buitenruimte en lift zijn ze zelf geschikt voor ouderen of (kleine) gezinnen. Het onttrekken van deze drie kwalitatieve woningen is dus allesbehalve wenselijk. Gezien de hoge nood aan betaalbare woningen in Gent is het te vermijden dat op die manier woningen van de woonmarkt verdwijnen. Door het ontbreken van een duidelijke beheer of de aanwezigheid van een uitbater is de kans op overlast en klachten van aanpalende bewoners veel groter dan bij een woonfunctie.

Brandweeraadvies

Ondergeschikt aan het feit dat er principieel niet akkoord kan worden gegaan met de omvorming van wonen naar toeristisch logies voor de drie entiteiten, werd voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld door de Brandweerzone Centrum omdat het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Ook vanuit deze optiek komt het aangevraagde niet aanmerking voor vergunning.

Aanpassingen tov OMV_2019143992

Aan het dossier werd een bestaande, vergunde en nieuwe toestand toegevoegd. Echter moet opgemerkt worden dat de aangeleverde vergunde toestand niet in overeenstemming is met de vergunde toestand van OMV_2019143992. In het bijzonder lijkt de aangeleverde vergunde toestand geen rekening te houden met de opgelegde bijzondere voorwaarden uit OMV_2019143992. Zo werden o.a. volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

Terrassen – lichten en zichten

De terrassen op +2 en +3 dienen minimaal 1,90 m afstand te bewaren ten opzichte van de zijperceelsgrenzen. Het terras op +3 dient in bouwdiepte te worden beperkt tot

maximaal 12 m. Voor dit terras op +3 dienen de omliggende zones aangelegd te worden als onbetreedbaar groendak (zie aanduidingen op plan).

Beperken breedte uitbouw op +1 - materialisatie loopbrug

De volume-uitbreiding op +1 (realisatie 2^e slaapkamer) dient in breedte te worden beperkt met 1 m, ten voordele van een ruimer terras (ca. 7 m²) en optimalere lichtinval (minder gehinderd door de loopbrug).

De loopbrug dient in zo licht mogelijke materialen en maximaal lichtdoorlatend te worden uitgevoerd (bv. licht rooster).

De wijzigingen ten opzichte vergunde toestand werden bijgevolg niet erkend of verantwoord en het dossier kan ook niet ten gronde beoordeeld worden omdat de plannenset van de vergunde toestand een geen waarheidsgetrouwe weergave is. Ook omwille van deze redenen komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling van Stad Gent, het project voldoet niet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid conform het advies van de Brandweerzone Centrum én omvat een foute weergave van de vergunde toestand waardoor een correcte beoordeling aan de hand van voorliggend dossier niet mogelijk is. Om die redenen komt de aanvraag 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 de functiewijziging van 3 appartementen naar 3 toeristische logies aan SMARTFLATS nv (O.N.:0849650615) gelegen te Sint-Niklaasstraat 38, 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_00969 - OMV_2024159891 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van 3 appartementen naar 3 toeristische logies - zonder openbaar onderzoek -
Sint-Niklaasstraat, 9000 Gent - Weigering