



2024_CBS_06606 OMV_2024016328 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van de bovenliggende appartementen naar kantoren - zonder openbaar onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Griet Van Eeckhout met als contactadres Jacob van Arteveldestraat 5, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV_2024016328) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van de bovenliggende appartementen naar kantoren
- Adres: Veldstraat 83 en 85, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nrs. 1036A en 1037E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Veldstraat en de Zonnestraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Zowel de Veldstraat als de Zonnestraat zijn gekend als een winkelstraat gelegen in kernwinkelgebied. De panden in de directe omgeving beschikken bijgevolg veelal over een economische plint. De aanvraag bevindt zich tevens in de nabijheid van het Koophandelsplein en het Hof van Beroep dat als monument beschermd is.

PLAATS

Voorliggend perceel (circa 257m²) beschikt over twee voorgevelvlakken met een breedte van respectievelijk 14,16m (zijde Veldstraat) en 16,62m (zijde Zonnestraat). Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning (OMV_2020159058) afgeleverd voor het oprichten van een nieuwbouwwolume op het perceel. Daarbij werd een deel van de oorspronkelijke voorgevel omwille van erfgoedwaarden behouden. Het gebouw op het bouwperceel is immers gedeeltelijk opgenomen als 'Burgerhuis' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict-ID: 96929).

MORFOLOGIE

Het pand beschikt over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een dakvolume. Het dakvolume betreft een gedeeltelijk teruggetrokken (t.o.v. de Zonnestraat) bouwlaag afgewerkt met hellende en platte dakvlakken. Het pand beschikt tevens over een gelijkvloers aanbouwwolume gelegen in de binnenhoek.

PROGRAMMA

Het pand betreft een handelszaak met nevenfunctie wonen bestaande uit:

- Een handelsruimte in de kelder, het gelijkvloers en het eerste verdiep met een totale netto oppervlakte van 469,96m².
- Twee 2-slaapkamerappartementen op het tweede verdiep met een netto oppervlakte van respectievelijk 85,50m² en 84,00m².
- Één 2-slaapkamerappartement in het dakvolume met een netto vloeroppervlakte van 123,00m².

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich een eerste deel van de winkelruimte met een netto vloeroppervlakte van 125,90m². De winkel beschikt over twee eigen toegangen waarvan één gelegen aan de behouden oorspronkelijke gevel zijde Veldstraat. Een tweede toegang is gelegen op de hoek van het pand waarbij het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpeil wordt opgevangen met een interne helling. De winkelruimte beschikt over een afzonderlijke trap en lift die leidt tot het winkelgedeelte in de kelder en het winkelgedeelte op het eerste verdiep. In de kelder beschikt de winkel over een bijkomende ruimte met een oppervlakte van

147,25m² inclusief kitchenette. Op het eerste verdiep bevindt zich een bijkomende winkelruimte met een oppervlakte van 185,25m². In het gelijkvloerse aanbouwvolume bevindt zich een technische ruimte.

De woonentiteiten beschikken over een gemeenschappelijke inkom- en traphal aan de rechterzijde van de Zonnestraat. Vanuit deze gemeenschappelijke inkomhal heeft men tevens via een trap toegang tot de gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder. Op het tweede verdiep bevinden zich twee 2-slaapkamerappartementen waarvan één appartement aan de zijde Veldstraat en één appartement gelegen op de hoek en de zijde Zonnestraat. Beide appartementen beschikken over een beperkt inpandig terras aan de zijde Veldstraat. In het dakvolume bevindt zich een derde 2-slaapkamerappartement voorzien van een binnenpatio.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

De drie woonentiteiten worden omgevormd tot twee kantoorruimtes. Na verbouwwerken beschikt het pand over:

- Een handelszaak in de kelder, op het gelijkvloers en op het eerste verdiep met een totale netto vloeroppervlakte van 440,70m².
- Een kantoorruimte op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 172,20m²
- Een kantoorruimte op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 112,02m².

2/ Interne aanpassingswerken:

De tweede toegang tot de gelijkvloerse winkelruimte wordt verplaatst van de hoek van het pand naar de gevel zijde Veldstraat. Daartoe wordt het uiterst rechts gelegen raamvlak vervangen door een schuifdeur en wordt het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpeil opgevangen met een interne helling met een hellingsgraad van 10%.

De liftkoker van de winkelruimte (171,47m²) wordt verplaatst en loopt niet langer door tot het kelderverdiep. De trap naar het eerste verdiep wordt meer open voorzien. In de kelder wordt de winkelruimte (86,36m²) nog steeds voorzien van een kitchenette al wordt de toiletruimte hierbinnen geïntegreerd. De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt vergroot in oppervlakte ten gevolge van het niet doortrekken van de liftkoker in de kelderruimte. Op het eerste verdiep bevindt zich een bijkomend deel van de winkelruimte 182,87m².

Op het tweede verdiep worden de appartementen omgevormd tot een open kantoorruimte van 172,20m². De kantoorruimte wordt langsheen de trap- en lifthal voorzien van een ruimte voor technieken en twee afgescheiden toiletten. In het dakvolume wordt het appartement omgevormd tot een open kantoorruimte van 112,02m² eveneens voorzien van een ruimte voor technieken en toiletten langsheen de gemeenschappelijke traphal.

3/ Aanpassing aan de voorgevel:

De aangereikte plannen geven tegenstrijdige informatie met betrekking tot het inpandig terras op het tweede verdiep. Op basis van de aangereikte grondplannen (BA_1908_P_B_04 en BA_1980_P_N_04) blijkt dat het inpandig dakterras zijde Veldstraat (5,65m²) wordt

gesupprimeerd ten voordele van de nieuwe kantoorruimte. Op basis van het aangereikte gevelaanzicht (BA_1980_G_N_01) blijkt evenwel dat het terras behouden blijft.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 15/10/2020 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een winkelruimte voor de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting en 3 bovenliggende appartementen, met behoud van de beschermde gevel (OMV_2020065955).
- Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een winkelruimte voor de verkoop van goederen voor persoonsuitrusting en 3 bovenliggende appartementen, met behoud van de gevel nr. 83 (OMV_2020159058).
- Op 03/11/2022 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van een nieuwbouw met winkelruimte en appartementen (OMV_2022136564).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 16/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingen aan de winkelruimte op de benedenverdieping (niet inbegrepen het wijzigen van de voorgevel waarvoor een afzonderlijke bouwaanvraag moet ingediend worden). (Litt. Z-2-70)
- Op 25/10/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW V-15-71)
- Op 31/01/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis, de winkelpui inbegrepen. (Litt. V-13-71)
- Op 09/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de gevel en het overdekken van de binnenplaats. (1994/757)
- Op 21/10/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een antenne en zendapparatuur. (1999/716)
- Op 20/07/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van gevelreclames op een winkelpand. (2011/401)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 mei 2024 onder ref. 061008-005/PV/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 14 juni 2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

-Cfr. artikel 3 van de verordening moeten de nieuw te bouwen publiek toegankelijke delen van een constructie waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m², voldoen aan dit besluit met uitzondering van handelingen aan gebouwen zoals vermeld artikel 4 en artikel 5.

-Cfr. artikel 18 moeten niveauverschillen van meer dan 18 cm overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.

-Cfr. artikel 19 bedraagt het hellingspercentage bij niveauverschillen van 10cm tot 25cm maximaal 8,3 procent.

Afwijking: Op basis van de aangereikte plannen blijkt dat het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpeil van de winkelruimte 20cm bedraagt. Bijgevolg mag het niveauverschil enkel overbrugd worden via een helling met een maximale hellingsgraad van 8,3% terwijl de voorgestelde helling 10% bedraagt.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Om een integrale toegankelijkheid tot de winkelruimte te verzekeren moet de hellingsgraad aan de toegangsdeur verlaagd worden tot maximaal 8,3%. De toegang op de hoek tot de gelijkvloerse winkelruimte moet voorzien worden van een helling die het niveauverschil tussen het trottoirpeil (buiten) en het vloerpeil (binnen) overbrugd. De maximale hellingsgraad bedraagt daarbij maximaal 8,3%. Het pand voldoet blijvend aan de geldende bepalingen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 perceel is volledig 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 aanvraagde watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/Functiewijziging:

De aanvraag is conform de Structuurvisie Ruimte Voor Gent gelegen binnen een stadsregionaal knooppunt in de deelruimte Binnenstad. Binnen dergelijke knooppunten wordt de verweving van functies vooropgesteld. De inrichting van kantoorfuncties binnen dergelijke knooppunten is wenselijk. Kantoren vormen immers een kwetsbaar stedelijke functie binnen de volledige stad. Kwetsbaar stedelijke functies zijn functies die we moeten beschermen omdat ze anders door andere harde functies (zoals wonen) dreigen te worden verdrongen.

In het bijzonder is de inrichting van kantoorfuncties bij stadsregionale knooppunten aangewezen. Binnen de knooppunten is er immers een goede bereikbaarheid door het samenkomen van verschillende mobiliteitsnetwerken. Bovendien is er binnen de knooppunten

een hoog voorzieningenniveau waardoor kantoren over de benodigde zichtbaarheid en bereikbaarheid kunnen beschikken.

De voorziene kantooruimtes zijn bovendien voldoende groot en beschikken omwille van hun open indeling over veel natuurlijke lichtinval. De ruimtes komen bijgevolg meer tot zijn recht als kantooruimtes dan als woonentiteiten. De omvorming van de woonentiteiten tot kantooruimte wordt dan ook **gunstig** beoordeeld.

2/ Interne aanpassingswerken:

Om een integrale toegankelijkheid tot de winkelruimte te verzekeren moet de hellingsgraad aan de toegangsdeur verlaagd worden tot maximaal 8,3%. De toegang op de hoek tot de gelijkvloerse winkelruimte moet voorzien worden van een helling die het niveauverschil tussen het trottoirpeil (buiten) en het vloerpeil (binnen) overbrugd. De maximale hellingsgraad bedraagt daarbij maximaal 8,3%. Het pand voldoet blijvend aan de geldende bepalingen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien. Jammer genoeg is het fietsparkeren niet optimaal uitgewerkt. Vooreerst bevindt de fietsenberging zich in de kelder, wat het gebruikscomfort aanzienlijk hypothekeert. Daarnaast moeten de gebruikers van de fietsenberging met de fiets aan de hand drie deuren doorgaan vooraleer ze de fietsenberging bereiken. In het traject naar de fietsenberging zitten daarbovenop ook nog eens verschillende scherpe bochten/hoeken. Het traject naar de fietsenberging is m.a.w. niet comfortabel. Tot slot worden enkele fietsparkeerplaatsen ook gedeeltelijk ingetekend in een zone voor technieken. Het gebruikscomfort van deze fietsparkeerplaatsen is niet gegarandeerd. Om een minimaal gebruikscomfort te garanderen worden volgende zaken opgenomen:

- Met uitzondering van de voordeur moeten alle deuren naar de fietsenberging automatisch open- en dichtgaan. De deuren moeten automatisch openen wanneer men naar de fietsberging gaat, maar ook wanneer men vanuit de fietsenberging naar het openbaar domein gaat.
- De minimale afstand tussen het midden van de fietsgoot en de muur bedraagt 40 cm.
- De bovenkant van de fietsgoot loopt naadloos over in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

3/ Wijziging aan de voorgevel:

De aangereikte plannen geven tegenstrijdige informatie met betrekking tot het inpandig terras op het tweede verdiep. Op basis van de aangereikte grondplannen (BA_1908_P_B_04 en BA_1980_P_N_04) blijkt dat het inpandig dakterras zijde Veldstraat (5,65m²) wordt gesupprimeerd ten voordele van de nieuwe kantooruimte. Op basis van het aangereikte geveelaanzicht (BA_1980_G_N_01) blijkt evenwel dat het terras behouden blijft.

Er wordt uitgegaan van de conditie zoals voorgesteld op het grondplan waarbij het terras wordt gesupprimeerd. Er worden bijkomend voorwaarden opgenomen om de resterende erfgoedwaarden van de gevel (zijde Veldstraat) te vrijwaren.

De indeling en profilering van de raamvlakken van de te behouden straatgevel moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Ramen eerste verdieping:

Twee opendraaiende vleugels en een vast halfrond bovenlicht met 2 gebogen kleinhouten. Het oorspronkelijke bovenlicht en half zijn zichtbaar op de foto van de jaren 1976-1977 in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De profilering van de makelaar moet identiek zijn aan deze van de ramen tweede verdieping.

<https://id.erfgoed.net/afbeeldingen/208544>

- Ramen tweede verdieping:

Twee opendraaiende vleugels met 2 kleinhouten per opendraaiende vleugel conform de foto van de jaren 1976-1977 in de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://id.erfgoed.net/afbeeldingen/208544>

- De ramen van de tweede verdieping van de te behouden gevel moeten worden voorzien van glas.
- De ramen moeten voorzien worden in wit geschilderd houten buitenschrijnwerk.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken. Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn tenzij kleuronderzoek naar de oorspronkelijke kleur een andere kleur aantoonst. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Visueel moeten de gevel gelijkvloerse verdieping en de te behouden bovenliggende verdiepingen minstens bij elkaar aansluiten. De gevel van de gelijkvloerse verdieping (onder de te behouden gevel) moet afgewerkt worden met een gladde pleister, een gladde beton of een natuursteen met een tint die zo goed mogelijk aansluit bij de tint van de bepleistering van de bovenbouw. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 96929). Gelet op het Energiebesluit van 19 november 2010 (gewijzigd door de wijzigingsbesluiten van de Vlaamse Regering van 9 mei 2008, 23 juli 2010 en 20 mei 2011) en het algemeen vrijstellingsbesluit ministerieel besluit van 29 maart 2013 houdende het verlenen van algemene afwijkingen en algemene vrijstellingen van bepaalde EPB-eisen, kan voor dit pand een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat worden aangevraagd als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Verluchtingsroosters aan de straatzijde in de te behouden gevel of het schrijnwerk van deze gevel zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

4/ Publiciteit:

Er wordt opgemerkt dat voorliggende aanvraag geen publiciteitsinrichtingen bevat. Er zal een afzonderlijke aanvraag moeten worden ingediend voor het aanbrengen van publiciteitsinrichtingen. Ter volledigheid worden reeds volgende richtlijnen meegegeven:

- Er kan per voorgevelvlak maximaal akkoord gegaan worden met één zaakgebonden publiciteitsinrichting langs aangebracht op het gevelvlak.

- Langs de zijde Veldstraat is daarbij enkel losse belettering toegestaan. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- Er kan per voorgevelvlak maximaal akkoord gegaan worden met één zaakgebonden publiciteitsinrichting dwars op het gevelvlak.
 - De dwarse publiciteitsinrichting is daarbij maximaal 60cm breed, 60cm hoog en 10cm dik (inclusief bevestigingen).
- De publiciteitsinrichtingen mogen enkel voorzien worden boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping, maar onder de raamdorpels van de eerste verdieping. Er kunnen geen publiciteitsinrichtingen worden toegestaan op het geveldeel met erfgoedwaarden zijde Veldstraat.
- De publiciteitsinrichtingen moeten ten alle tijden voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement met in het bijzonder artikel 2.7.
- De publiciteitsinrichting moet ten alle tijden voldoen aan de gewestelijke publiciteitsverordening.
- In het geval dat de publiciteitsinrichtingen verlicht worden (inwendig en/of uitwendig) kan uitsluitend akkoord gegaan worden met statische niet flikkerende belichting.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

De bestaande kroonlijst met consoles van de te behouden gevel moet integraal behouden blijven. Te herstellen onderdelen moeten identiek aan de oorspronkelijke worden uitgevoerd.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024016328 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van de bovenliggende appartementen naar kantoren aan Griet Van Eeckhout gelegen te Veldstraat 83 en 85, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2024 met kenmerk 061008-005/PV/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 14 juni 2024, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Toegankelijkheid:

De toegang op de hoek tot de gelijkvloerse winkelruimte moet voorzien worden van een helling die het niveauverschil tussen het trottoirpeil (buiten) en het vloerpeil (binnen) overbrugd. De maximale hellingsgraad bedraagt daarbij maximaal 8,3%. Het pand voldoet blijvend aan de geldende bepalingen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Mobiliteit:

- Met uitzondering van de voordeur moeten alle deuren naar de fietsenberging automatisch open- en dichtgaan. De deuren moeten automatisch openen wanneer men naar de fietsberging gaat, maar ook wanneer men vanuit de fietsenberging naar het openbaar domein gaat.
- De minimale afstand tussen het midden van de fietsgoot en de muur bedraagt 40 cm.
- De bovenkant van de fietsgoot loopt naadloos over in de vrije draairuimte boven- en onderaan de helling. Zo is er geen knik bij de overgang.

Erfgoed:

- Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn tenzij kleuronderzoek naar de oorspronkelijke kleur een andere kleur aantoont.
- De gevel van de gelijkvloerse verdieping (onder de te behouden gevel) moet afgewerkt worden met een gladde pleister, een gladde beton of een natuursteen met een tint die zo goed mogelijk aansluit bij de tint van de bepleistering van de bovenbouw.

Riolering:

De **aansluiting op het rioleringsnet** is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De **afvoer van het regen- en afvalwater** moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn **eigen terrein** uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een **bestaande aansluiting of een wachtaansluiting** dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het **Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen**. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een **stijging van het waterpeil** in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller **geurhinder** ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op **een gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te

voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het **Algemeen Waterverkoopreglement** bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen **volledig op privaat domein** binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Deze straatgevelfundering moet een diepte hebben van ten minste 1,50 meter onder het trottoirpeil, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte. Eventuele bijkomende regenwaterpijpen dienen eveneens binnen de rooilijn geplaatst te worden.

Bij het vastleggen van de **vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen **niet opendraaien over openbaar** domein.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Openbare verlichting:

Voor **het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting**, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op **kosten van de bouwheer/vergunninghouder**.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een **vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk**. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het wegnemen van straatinfrastructuur:

- Voor het eventueel **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.
- Voor het **eventueel wegnemen van de hydrantaanduiding** moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.
- Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- Voor het **eventueel wegnemen van het verkeersbord** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

- Voor het **wegnemen van de haltepaal en de spankabel** van de bovenleiding voor tram moet contact worden opgenomen met de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn Oost-Vlaanderen, Brusselsesteenweg 361, 9050 Gent-Gentbrugge.

Er zijn **wegen- en/of rioleringswerken** gepland in de Veldstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De bouwheer moet alle nodige **veiligheids- en voorzorgsmaatregelen** treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Publiciteitsinrichtingen:

Er wordt opgemerkt dat voorliggende aanvraag geen publiciteitsinrichtingen bevat. Er zal een afzonderlijke aanvraag moeten worden ingediend voor het aanbrengen van publiciteitsinrichtingen. Ter volledigheid worden reeds volgende richtlijnen meegegeven:

- Er kan per voorgevelvlak maximaal akkoord gegaan worden met één zaakgebonden publiciteitsinrichting langs aangebracht op het gevelvlak.
 - Langs de zijde Veldstraat is daarbij enkel losse belettering toegestaan. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- Er kan per voorgevelvlak maximaal akkoord gegaan worden met één zaakgebonden publiciteitsinrichting dwars op het gevelvlak.
 - De dwarse publiciteitsinrichting is daarbij maximaal 60cm breed, 60cm hoog en 10cm dik (inclusief bevestigingen).
- De publiciteitsinrichtingen mogen enkel voorzien worden boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping, maar onder de raamdorpels van de eerste verdieping. Er kunnen geen publiciteitsinrichtingen worden toegestaan op het geveldeel met erfgoedwaarden zijde Veldstraat.
- De publiciteitsinrichtingen moeten ten alle tijden voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement met in het bijzonder artikel 2.7.
- De publiciteitsinrichting moet ten alle tijden voldoen aan de gewestelijke publiciteitsverordening.
- In het geval dat de publiciteitsinrichtingen verlicht worden (inwendig en/of uitwendig) kan uitsluitend akkoord gegaan worden met statische niet flikkerende belichting.

EPB:

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 96929). Gelet op het Energiebesluit van 19 november 2010 (gewijzigd door de

wijzigingsbesluiten van de Vlaamse Regering van 9 mei 2008, 23 juli 2010 en 20 mei 2011) en het algemeen vrijstellingsbesluit ministerieel besluit van 29 maart 2013 houdende het verlenen van algemene afwijkingen en algemene vrijstellingen van bepaalde EPB-eisen, kan voor dit pand een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat worden aangevraagd als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Verluchtingsroosters aan de straatzijde in de te behouden gevel of het schrijnwerk van deze gevel zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 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.

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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 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.

Artikel 100.

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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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 – 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:
 - 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

2024_CBS_06606 - OMV_2024016328 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van de bovenliggende appartementen naar kantoren - zonder openbaar
onderzoek - Veldstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024016328

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_1908_T_N_01.pdf	oDjUg0n2MwHJeis9ruH3lg==
BA_1908_P_N_01.pdf	FOc5Zm0EwSPMXq/mR/i/rA==
BA_1908_P_B_04.pdf	dXE4IJFOHk8bAuwDMyla2Q==
BA_1908_P_B_01.pdf	GvXjz2hCEMkwN3nEiU7sxA==
BA_1908_P_N_05.pdf	aWiCnuQ8cA3IIEwvvm0uYA==
BA_1908_P_N_03.pdf	eu4FkbDymrMgBk152XB+pQ==
BA_1908_P_B_06.pdf	+O1Ga5alruupBJ1izQDzgw==
BA_1908_P_B_03.pdf	M9Xl6vJNjW52pEslgDxcHQ==
BA_1908_P_N_06.pdf	yGgOw/MZDiyME9CgEo/d0w==
BA_1908_P_N_04.pdf	MPJob3SVA27rdPAzVCefeg==
BA_1908_P_B_02.pdf	+1wFtqTFWn/DPGKKfT7nPA==
BA_1908_P_N_02.pdf	Mnt47mdVtXT+XDLU4oLo2Q==
BA_1908_P_B_05.pdf	TRuK1V0ChMdjKc2156HD6A==
BA_1908_S_N_02.pdf	pvCYmg56f1SomTvHIMbtGw==
BA_1908_S_B_01.pdf	m0dDx9sk+ZAbDRobphqOXg==
BA_1908_S_B_03.pdf	iA0ldLF9qBYq0XNAQNWK/g==
BA_1908_S_B_02.pdf	A+7Pmck4M7HYnWB+0rE6Dw==
BA_1908_S_N_01.pdf	cj5e+HVfyruWCKLJ7WzhFw==
BA_1908_S_N_03.pdf	2N0Yvv9F7gShW/+AhU7KaQ==
BA_1908_G_B_02.pdf	96Qrpu/GZUXjqnTxGzuLiw==
BA_1908_G_N_01.pdf	UxvQJEKerseR5qmHwi6Zukg==
BA_1908_G_B_01.pdf	Kfx7lJ6oMW9vXEY+mFESYA==
BA_1908_G_N_02.pdf	SHg6mVjy3Ao2KfGlt5iSkG==
BA_1908_L_N_01.pdf	lBoE2iPni9yJgTfRdJteuA==
BA_1908_I_N_01.pdf	nlwEDvCr+ByxP6eEQN4TIA==