



2024_CBS_09159 OMV_2024075078 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een appartement tot een kantoorruimte en het regulariseren van beperkte wijzigingen ifv het verplaatsen van een fietsenberging - met openbaar onderzoek - Zuidstationstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 september 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; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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?

De heer Bert Roelandts met als contactadres Goubaulaan 12, 9031 Gent en DESCAMPS & ROELANDTS BV met als contactadres Goubaulaan 12, 9031 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024075078) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een appartement tot een kantoorruimte en het regulariseren van beperkte wijzigingen ifv het verplaatsen van een fietsenberging
- Adres: Zuidstationstraat 31/33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2537N5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het omvormen van een appartement naar een kantoorruimte en het regulariseren van verbouwingswerken gelegen langsheen de Zuidstationstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met in de omgeving meestal handel- en recafuncties op de gelijkvloerse verdieping en wonen op de verdiepingen. Het pand bestaat uit 3 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. In de laatste verleende vergunning OMV_2020039518 (de werken werden reeds aangevat) beschikt het pand over een kantoorfunctie op de gelijkvloerse verdieping en woonfunctie op de verdiepingen (4 appartementen).

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Neoclassicistisch huizenblok met omgeving' (besluit van 18/03/1988). De bescherming als stadsgezicht omvat het neoclassicistisch huizenblok aan het Graaf Van Vlaanderenplein. De gevels op de grens van de afbakening maken deel uit van de bescherming.

De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen bracht een advies uit waarbij de historische waarde als volgt werd gemotiveerd: "als midden 19^{de}-eeuws complex opgevat in laat classicistische stijl als 'prestige-architectuur' ten opzichte van het voormalige station, alsook omwille van het perspectief op de in het laatste kwart van de 19^{de} eeuw gerealiseerde doorgang via de Tweebruggenstraat; met drie-laagse woningen van het lijstgeveltype uit de 19^{de} eeuw en vroeg 20^{ste}-eeuwse, door art nouveau beïnvloede woningen in de Sint-Annastraat.'

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag bevat het omvormen van een appartement op de eerste verdieping naar kantoorfunctie en het regulariseren van beperkte wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning (OMV_2020039518).

De sloop en nieuwbouw van de gelijkvloerse aanbouw blijft zoals eerder vergund (OMV_2020039518). De overige zone op het perceel is ingericht als groenzone/ patio van 58,62m². Op de gelijkvloerse verdieping in zowel de aanbouw als het hoofdgebouw blijft de functie kantoor behouden.

De toegang naar de kantoorfunctie en de bovenliggende woonentiteiten blijft behouden langsheen de linkerzijde. In het verlengde van deze doorgang wordt een **nieuwe fietsenberging** gecreëerd van 20,60m² voor het stallen van 10 gewone fietsen in een hoog-laag systeem en 8 gewone fietsen in een dubbellaags systeem. Zowel de woon- als kantoorfunctie kunnen hiervan gebruik maken. De fietsenberging wordt niet meer in de kelderverdieping voorzien en daardoor wordt de **lift** aangepast naar een gewone lift (geen fietslift). De kelderverdieping wordt ingericht met ruimtes zoals tellerlokaal en bergingen. De bouwdiepte ter hoogte van het **liftvolume** (thv. eerste, tweede en derde verdieping) is in de nieuwe toestand 14,18m. De hoogte van het

liftvolume blijft behouden op 14,91m (t.o.v. de laatst vergunde toestand). De hoofdtrap wordt aangepast en vervangen door een nieuwe trap.

In het hoofdvolume op de eerste verdieping wordt de eerder vergunde woonentiteit **omgevormd** naar een **kantoorruimte**. De toegang tot deze kantoorverdieping kan worden genomen via de gemeenschappelijke trappenhal en lift maar ook via een interne nieuwe trap vanaf de gelijkvloerse kantoorruimte. De totale kantooroppervlakte bedraagt hiermee 396,70m², waarvan 224,34m² op de gelijkvloerse verdieping en 42,07m² in de achterbouw op de eerste verdieping en 130,29m² op de eerste verdieping in het hoofdvolume.

Achteraan het perceel wordt het volume van het **bijgebouw** op de eerste verdieping gewijzigd en iets meer teruggetrokken voorzien. Er wordt een afstand gehouden van 60cm tussen het nieuw volume en de linker perceelsgrens.

De woonentiteiten op de verdiepingen blijven behouden zoals in de laatst vergunde toestand (OMV_2020039518). Er wordt geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 20/02/2020 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning met kantoor (OMV_2019117040).

* Op 23/07/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand naar een meergezinswoning met kantoor (OMV_2020039518).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/10/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de bijgebouwen. (Litt. S-43-66)

* Op 09/04/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een kantoorruimte tot een horecazaak (goklokaal). (1997/2327)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. 4.002/44021/32.1: **gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Motivering

Bovenstaande aanvraag is voorafgegaan door de omgevingsvergunning 2020039518. Deze aanvraag heeft onze dienst gunstig (onder voorwaarden) geadviseerd.

De aanvraag beoogt de verbouwing van een handelspand naar een meergezinswoning met een kantoorruimte op de beneden- en eerste verdieping. De bestaande achterbouw vervangt de aanvrager door een nieuwbouw met buitenruimte voor het kantoorgedeelte. Op de bovenverdiepingen worden appartementen ingericht. In de voorliggende aanvraag is de

in pandige fietsenstalling gewijzigd t.o.v. de vergunde toestand en is de eerste verdieping herbestemd tot kantoorruimte (i.p.v. een appartement).

De aanpassingen aan de fietsenberging en de functiewijziging hebben geen impact op de beschermde buitenschil. Deze handelingen krijgen daarom een gunstig advies.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 juli 2024 onder ref. 058649-005/EVM/2024: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als verweingszone en grens bebouwbaar binnengebied, referentie toegelaten bouwhoogte (in meter).

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD – DEEL ZUID.

1/ De hoogte van het volume achteraan het perceel bestaat uit twee bouwlagen en heeft een hoogte van 6,69m. Het BPA laat echter maar een hoogte van 4m toe. Aangezien hier aanpassingen worden voorzien ten opzichte van de laatst vergunde toestand (OMV_2020039518) wordt dit opnieuw besproken:

Een afwijking op het aantal bouwlagen kan niet verleend worden met toepassing van Artikel 4.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt echter dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

2/ De bouwhoogte van het liftvolume blijft behouden zoals eerder werd vergund (OMV_2020039518) maar de bouwdiepte wordt wel aangepast. Deze wordt namelijk minder diep voorzien tot een bouwdiepte van 14,18m. Alsnog betreft dit een afwijking op de voorschriften. De referentiediepte bedraagt 13m. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (met een maximum van 15 meter) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter. De voorgestelde bouwdiepte bedraagt meer dan de referentiediepte, 14,18m ipv 13m. Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens.

De lift wordt uitwendig voorzien om zo de impact van nieuwe circulatie op het pand te beperken. Dit zorgt ervoor dat de impact op de binnenruimte van de appartementen kan beperkt worden om zo de resterende waardevolle interieurelementen te kunnen integreren in de entiteiten. Gelet op de grote perceelsbreedte, kan voldoende afstand gehouden worden ten opzichte van de aanpalende panden. Dit geldt zowel voor het liftvolume als voor de terrassen. De terrassen respecteren eveneens het burgerlijk wetboek. De impact op de aanpalenden is bijgevolg beperkt.

Deze afwijking is ruimtelijk gezien **aanvaardbaar**.

3/ Het pand is gelegen in de verwevingszone volgens de bestemmingsvoorschriften. Hierin zijn diensten en kantoren toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350m². Voorliggende aanvraag is erop gericht om een woonentiteit om te vormen naar kantoorfunctie. Hiermee wordt het aandeel kantoor verhoogd. De verhouding kantoor ten aanzien van de totale bruto-vloeroppervlakte bedraagt 40%, en voldoet hiermee aan het voorschrift. Echter overschrijdt de oppervlakte voor kantoor de maximaal toelaatbare oppervlakte van 350m². Er wordt namelijk 396,70m² als kantoorfunctie ingericht.

Het BPA geeft echter tevens aan dat het verplicht aandeel wonen kan vervallen, mits machtiging.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op: het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie; het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek; het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek; het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

De vermelde *machtigingsmogelijkheid in het BPA* kan gelezen worden als een voorafname op het recente beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 19/09/2019. Deze nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, verweven, ontharden, slim verdichten, hoger bouwen, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, hoger bouwen, ...). Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau.

Huidige aanvraag is cfr. 'Ruimte voor Gent' gelegen in de Gentse Binnenstad. De Binnenstad is het kloppend hart van Gent, dé plek waar alle netwerken op een zeer fijnmazige manier aanwezig zijn (*mobilitetsprofiel*): op een oppervlakte van zowat 1,5km breed en 3km lang heb je zeer vlotte tram- en busverbindingen, goede dooradering van wandel- en fietsroutes en waternetwerken die de hele Binnenstad omringen en doorkruisen. Bovendien zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig (*ruimtelijk en economisch profiel*). Dat maakt van de

Binnenstad de plek bij uitstek om ook alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen... Alle functies moeten er gelijkwaardig naast elkaar kunnen bestaan zonder elkaar te hinderen (*milieuprofiel*).

De densiteit voor wonen zit in de Binnenstad echter aan zijn limieten, het verhogen van de woningdichtheid is daarom geen doel op zich. Dit geldt nog het meest in de stadsregionale knooppunten, waaronder het knooppunt Zuid waarin huidige aanvraag gelegen is. Een stadsregionaal knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden (*ruimtelijk en economisch profiel*). Het zijn stedelijke knooppunten met een aantal extra's waardoor de aantrekkingskracht groter is en er dus een ruimer publiek, ook van buiten Gent, gebruik van maakt. Het knooppunt Zuid heeft 1 van de grootste bus/trapstelplaatsen, de klemtoon ligt er daardoor op werken en alle soorten voorzieningen. Het wonen wordt op deze locatie ondergeschikt aan andere functies.

CONCLUSIE: uitgaande van voorgaande filosofie kan akkoord gegaan worden met de gevraagde afwijking op het BPA, m.n. het laten vallen van de maximum toegelaten oppervlakte van 350m² voor kantoorfunctie. Dit wel met de kanttekening dat dit moet gebeuren met respect voor de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving (*ruimtelijk profiel*) én mits inpasbaarheid van de functie t.a.v. de omliggende bewoning (*milieuprofiel - geluid*).

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.

Er werd een nota toegankelijkheid toegevoegd aan het dossier. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 - Afdeling 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 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.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

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

7. 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 juli 2024 tot en met 31 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Tijdens een voortraject van dit project werden foto's van het interieur doorgestuurd om de impact van de brand, vandalisme en eerdere verbouwingscampagnes op de erfgoedwaarde van het interieur aan te tonen. In 2020 werd reeds een vergunning verleend voor de grondige verbouwing en de herbestemming van dit pand (OMV_2020039518). Hierin werd eerder gesteld dat de erfgoedwaarde van de interieurelementen beperkt is. Daarom werd eerder akkoord gegaan met de vervanging van de hoofdtrap door een nieuwe trap die zich op dezelfde locatie bevindt en met grondige herinrichting van de nieuwe woonentiteiten op de verdiepingen mits behoud van de dragende structuren (houten balkenroosteringen voor de vloeren en dragende muren die de houten balkenroosteringen opvangen).

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van een aantal wijzigingen ten opzichte van de voorgaande vergunning (OMV_2020039518). Het gaat concreet om een functiewijziging van de eerste verdieping (van appartement naar kantoor) en het regulariseren van een aantal wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand in het kader van het verplaatsen van de fietsenstalling en het voorzien van een kleinere lift.

De aanpassingen aan het volume achteraan het perceel (bijgebouw) dat over twee bouwlagen beschikt zijn aanvaardbaar. Hier wordt een groter ruimtelijk rendement nagestreefd, in afwijking

op het BPA Zuid. Deze optimalisatie van de beschikbare ruimte is aanvaardbaar aangezien het geen negatieve ruimtelijke gevolgen heeft. Het volume maakt gebruik van een reeds zeer hoge gemene muur (equivalent van 2 bouwlagen). Aan de linkerkzijde bevindt er zich reeds een gelijkaardig volume en het rechteraantalend perceel is eveneens volledig bebouwd. Er worden ondergeschikte functies voorzien. Dit volume zal dus quasi geen negatieve impact hebben op de aanpalende percelen en kan de bestaande blinde gemene muur op een kwalitatieve manier afwerken. In de nieuwe toestand wordt een afstand gehouden t.o.v. de linker perceelsgrens, hiermee kan akkoord worden gegaan. Het ontwerp voldoet aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten.

De gevraagde aanpassingen aan het liftvolume zijn eveneens aanvaardbaar. Het volume wordt minder diep voorzien dan eerder werd vergund. De impact naar de aanpalenden is beperkter. De aansluitende terrassen voldoen blijvend aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten.

Een afwijking op de BPA-voorschriften betreft de maximum toegelaten oppervlakte kantoorfunctie kan worden toegestaan (zie hoger hoofdstuk 4). Het pand is volgens het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' gelegen in de Gentse Binnenstad nabij een stadsregionaal knooppunt Zuid. Dit knooppunt onderscheidt zich van andere knooppunten door de stadsregionale schaal van het mobiliteitsnetwerk en de bovenstedelijke functies die er zich bevinden. Meer kantoorfunctie voorzien op deze plek is geschikt. De omvorming van woonentiteit naar kantoorruimte is aanvaardbaar.

De overige aangevraagde ingrepen hebben geen wezenlijke impact op de erfgoedwaarde van het pand. Omdat het gelijkvloers en de eerste verdieping samen als kantoor worden ingericht, wordt een interne trap voorzien. Dit impliceert een doorbreking van de houten roostering. Dit is mogelijk, mits maximaal behoud van de dragende structuren (houten balkenroosteringen voor de vloeren en dragende muren die de houten balkenroosteringen opvangen). De eerder opgelegde **bijzondere voorwaarden** blijven onverminderd van toepassing en worden in deze vergunning hernomen.

MOBILITEIT

Normaal valt dit project onder de drempelwaarde, maar gezien de fietsenstalling wijzigt bekijken we het project in zijn geheel. Het project werd niet besproken met het Mobiliteitsbedrijf, maar er werd een toetsing aan de parkeerrichtlijnen toegevoegd aan de nota van de architect.

- Het project is gelegen aan het knooppunt Woodrow Wilsonplein in het stadshart, waardoor het een uitstekende bereikbaarheid heeft te voet, met de fiets en het openbaar vervoer.
- Daarnaast is er een openbare autoparking die uitstekend bereikbaar is op korte wandelafstand.
- Er worden geen wijzigingen gevraagd aan het openbaar domein voor de realisatie van het project.

Aantal fiets -en autoparkeerplaatsen bij het project volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen:

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en

autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- Type functie: kantoor en wonen;
- Ligging: rode zone;
- Grootte: +/- 400m² bvo kantoor en 3 appartementen met 2 slaapkamers;

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 16 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en personeel, 2 voor bezoekers en maximum 8 autoparkeerplaatsen nodig voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen.

Er wordt een fietsenstalling voorzien die rechtstreeks bereikbaar is via de straatzijde langs een poort en een voldoende brede gang. Er kunnen 18 fietsparkeerplaatsen gestald worden in de fietsenberging en 1 buitenmaatse fiets in de gang. Dit is ruim voldoende aangezien bezoekers terecht kunnen in het openbaar domein en het niet aangeraden is deze gebruikers te mengen. De fietsenstalling is comfortabel ingericht volgens de richtlijnen van Stad Gent: 10 fietsen met een hoog-laagsysteem en 8 met een dubbellaagssysteem. Het maximumpercentage van 40% voor fietsen in een dubbellaagssysteem wordt licht overschreden, maar gezien het gaat om een overaanbod kunnen we hier mee akkoord gaan.

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien, wat acceptabel is rekening houdend met de ligging van het project. Dit valt ook binnen de voorwaarde bepaald door de parkeerrichtlijnen.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024075078_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van een appartement tot een kantoorruimte en het regulariseren van beperkte wijzigingen ivf het verplaatsen van een fietsenberging aan de heer Bert Roelandts en DESCAMPS & ROELANDTS bv (O.N.:0785268250) gelegen te Zuidstationstraat 31/33, 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

-Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 juli 2024 met kenmerk 058649-005/EVM/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Erfgoed

We benadrukken dat in een beschermd stadsgezicht, alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken moeten worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, wijzigen van tuinafsluitingen, enz. zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermd-constructie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>

In de erfgoednota werden geen detailtekeningen van het schrijnwerk van de straatgevel (ramen, deur en kroonlijst) en de kleurstelling van de straatgevel opgenomen. **Daarom worden deze werken uit de vergunning gesloten.** Deze moeten afzonderlijk, met de nodige detailtekeningen, aangevraagd worden via de bovenvermelde meldingsprocedure.

Het authentiek buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar een verdunde dubbele beglazing met getrokken glasblad langs de buitenzijde is daarbij wel aanvaardbaar.

Indien om bouwconstructieve redenen de vervanging van delen van de houten balkenroosteringen noodzakelijk is en/of in functie van de interne trap tussen gelijkvloers en 1e verdieping kan dit enkel gaan om lokale ingrepen gaan die nodig zijn om de stabiliteit van het gebouw te verzekeren. Het volledig vervangen van de balkenroosteringen door een nieuwe

draagvloer is niet aanvaardbaar wegens niet te verzoenen met behoud van de erfgoedwaarde van het pand.

Signalisaties op de straatgevel zoals uithangborden of opschriften moeten eveneens gemeld worden via de procedure voor werken aan niet-beschermd constructies binnen een beschermd stadsgezicht. Bij de beoordeling van dergelijke ingrepen worden volgende richtlijnen gehanteerd:

- * Maximaal 1 signalisatie per gevel wordt toegelaten.
- * Deze kan zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de ramen van de eerste verdieping.
- * Ofwel wordt gewerkt met losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van het pand. Gesloten panelen of lichtbakken worden niet aanvaard aangezien deze het gevelvlak niet afleesbaar laten.
- * Ofwel wordt gewerkt met een uithangbord dat haaks op de gevel wordt geplaatst met een maximale afmeting van 60x60cm.
- * Indien gewerkt wordt met verlichting moet voorafgaand de uitvoering van de werken het advies ingewonnen worden van de stedelijk lichtambtenaar.

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.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). 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/richtlijngeurhinder.

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 60cm. 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.

De **regenwaterpijp** op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein

Opbouw:

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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 Stadskantoor 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).

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.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 aantoonde 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

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.

2024_CBS_09159 - OMV_2024075078 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een appartement tot een kantoorruimte en het regulariseren van beperkte wijzigingen ifv het verplaatsen van een fietsenberging - met openbaar onderzoek - Zuidstationstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024075078

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_2113_I_N_01_inplanting.pdf	QfZlFRM+oHyRrc9gHF6A6g==
BA_2113_G_B_01_voorgevel.pdf	+Az0C3jIXwQgEqpIMn4OrA==
BA_2113_G_B_02_achtergevel.pdf	Uy9HjogIMYP/RJ852OGXKw==
BA_2113_G_N_01_voorgevel.pdf	BUIgYN+pIzOLUPgnYf4J+w==
BA_2113_G_N_02_achtergevel.pdf	z/lxgM5Su3ptKB8QtSwSsw==
BA_2113_G_V_01_voorgevel.pdf	yQfKJv2g+2eRIGawa/J9eQ==
BA_2113_G_V_02_achtergevel.pdf	+QiJygglr/jfzOlbsw8JHA==
BA_2113_I_B_01_inplanting.pdf	Lt8x5fBrbCpdITy1Yihcsg==
BA_2113_I_V_01_inplanting.pdf	wE1p9YiHOnyf4rFiYGLsFg==
BA_2113_L_N_01_legende.pdf	7dQIXNUsKEWIAPaDWXysbw==
BA_2113_P_B_01_kelder.pdf	S516oOvpsCGAgHs+ls/RmQ==
BA_2113_P_B_02_gelijkvloers.pdf	HLOfmkAStR+lhqFADIS3Bw==
BA_2113_P_B_03_eerste verdieping.pdf	U0Jo2ij/kgfdNpEPBkkiiQ==
BA_2113_P_B_04_tweede verdieping.pdf	XKd+Gtenan/o4nLnzrPNTg==

BA_2113_P_B_05_derde verdieping.pdf	6UM2e8cgLqcOfkpiSvzXfA==
BA_2113_P_N_01_kelder.pdf	kJlr3WANdDgsEhUz6yctaA==
BA_2113_P_N_02_gelijkvloers.pdf	SNZhlEdWdbyxMYTR4aNxMw==
BA_2113_P_N_03_eerste verdieping.pdf	9kwK3/tAl32ye/XA0+ZmFw==
BA_2113_P_N_04_tweede verdieping.pdf	b/G8XvqgjEaO8Oo5H6Xcrg==
BA_2113_P_N_05_derde verdieping.pdf	ODM66XLeZFtUcK1mFEKyvA==
BA_2113_P_N_06_vierde verdieping.pdf	Ku4ckKePecqZEuCwXBg75Q==
BA_2113_P_V_01_kelder.pdf	zU1WM8LErTqYgsUGO7smpg==
BA_2113_P_V_02_gelijkvloers.pdf	hZRqGE8K+///GtUESomfw==
BA_2113_P_V_03_eerste verdieping.pdf	YujX40C+X/I1H9AWRbDqZg==
BA_2113_P_V_04_tweede verdieping.pdf	V116+InqEoR755wSN1Vi8A==
BA_2113_P_V_05_derde verdieping.pdf	cApqxupwN8QQdsUwVJMXhA==
BA_2113_P_V_06_vierde verdieping.pdf	4tGT0CxEU4JpVD7FJCZfdw==
BA_2113_S_B_01_doorsnede AA.pdf	/G4s5NmW+985qzyBXS9KVQ==
BA_2113_S_N_01_doorsnede AA.pdf	wuvlsQCphha5S7efjG0kLg==
BA_2113_S_N_02_doorsnede CC.pdf	cOT7HWebnC5cynIG08JG3Q==
BA_2113_S_N_03_doorsnede DD.pdf	I/NLJb3jszQbHjP4GtCsEQ==
BA_2113_S_V_01_doorsnede AA.pdf	S+hEcissAYQ5ZBAm7LXJjg==

BA_2113_S_V_02_doorsnede CC.pdf	aCSLHIQX7N9uoACK6allig==
BA_2113_S_V_03_doorsnede DD.pdf	h5lw6g7TCHkWMjQllrz81g==
BA_2113_T_B_01_terreinprofiel.pdf	dNalfxmb6tSemuwxnW16BA==
BA_2113_T_N_01_terreinprofiel.pdf	Vnn+hGe0HMi3bXcmFsRYiw==
BA_2113_T_V_01_terreinprofiel.pdf	h7zjSEUT+EueyGtar3xLNQ==