



2024_CBS_10925 OMV_2024110741 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand en doorvoeren van een functiewijziging naar kantoor op de gelijkvloerse verdieping + het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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?

EA+ ARCHITECTEN EN INGENIEURS BV met als contactadres Begoniastraat 2, 8310 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2024110741) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand en doorvoeren van een functiewijziging naar kantoor op de gelijkvloerse verdieping + het exploiteren van warmtepompen
- Adres: Antwerpsesteenweg 22, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 31B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning met nevenfunctie handel naar een eengezinswoning met nevenfunctie kantoor (gelijkvloers) langsheen de Antwerpsesteenweg in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. De bestaande eengezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie handel beschikt over een totale netto-vloeroppervlakte van 324,45 m². Deze woning bevat 3 bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. Het perceel is quasi volledig bebouwd. In het midden bevindt zich een patio van 19,80 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een bestaande eengezinswoning met nevenfunctie handel (winkelruimte vooraan) om te vormen naar een eengezinswoning met nevenfunctie kantoor op de gelijkvloerse verdieping, volume-uitbreiding op de tweede verdieping en toevoeging van buitenruimtes bij de woonfunctie.

De hoofdfunctie wonen (165 m²) blijft behouden met als nevenfunctie kantoor (148,04 m²).

Voor de functiewijziging worden twee toegangen voorzien aan de voorgevel langsheen de Antwerpsesteenweg. Aan de linkerkant van de gevel wordt de toegang voorzien voor de kantoorfunctie en aan de rechterkant wordt de toegang voorzien voor de bovenliggende woonfunctie. Tussen de twee toegangsdeuren wordt een vergaderruimte ingericht om het contact tussen de straatzijde en de gebruikers van het gebouw mogelijk te maken.

De bestaande garage wordt volledig omgevormd naar kantooruimte. Het dak wordt aangepast, de nieuwe dakrandhoogte bedraagt 4,20 m (gemeten vanaf de nulpas). Op het nieuwe platte dak wordt een dakuitbouw voorzien met een hoogte van 6,14 m. Deze uitbouw is erop gericht om extra daglicht te voorzien in de kantooruimte.

De totale netto-vloeroppervlakte van de kantoorfunctie bedraagt 148,04 m².

Op de gelijkvloerse verdieping wordt achteraan het perceel enkele bijgebouwen gesloopt om de patio te vergroten. De totale nieuwe buitenruimte bedraagt 35,36 m² waarvan 9,95 m² wordt ingericht als terras.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt aan de traphal van de woonfunctie een ruimte voorzien voor het stallen van 3 fietsen. Op de verdiepingen blijft de woonfunctie behouden. Op de eerste verdieping wordt een nieuw terras ingericht van 11,37 m² met een borstwering van 1,20 m hoog. Op de tweede verdieping wordt aan de achtergevel een nieuwe aanbouw opgericht voor het creëren van een extra slaapkamer. In het midden wordt een nieuw terras voorzien van 7,35 m² met een borstwering/zichtschermbreedte van 3 m. De nieuwe totale bouwdiepte (incl.

hoofdgebouw) op de tweede verdieping bedraagt 8,56 m aan de linker perceelsgrens en 12 m aan de rechter perceelsgrens. De bouwhoogte van het nieuw volume bedraagt 10,15 m (gemeten vanaf de nulpas). Hiervoor dienen de gemene muren met de aanpalende burenen te worden aangepast. Met de rechter aanpalende buur wordt op de tweede verdieping de gemene muur tot 3,85 m opgehoogd over een lengte van 2,17 m. Ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping wordt de rechter gemene muur 30 cm opgehoogd over een lengte van 5,60 m. Met de linker aanpalende buur wordt de gemene muur 1,30 m verhoogd. Zie aanduiding op de plannen.

De gevelbekleding op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien in een grijze zichtbeton en houten latwerk in een natuurkleur. Op de verdiepingen wordt de gevelbekleding voorzien in origineel parement in een rood/bruine kleur.

Voor het overige wordt het pand intern heringericht, met o.a. toevoeging van een toilet en berging.

Alle platte daken (zowel de bestaande als de nieuwe) worden voorzien van een groendak (62,70 m² + 20,75 m² + 18,76 m² + 74,38 m²).

De riolering wordt aangepast. Er wordt een septische put geplaatst van 2000liter en een hemelwaterput van 10000 liter.

Er wordt geen publiciteitsinrichting aangevraagd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De geothermische warmtepomp die het kantoor zal bedienen wordt geplaatst in de reeds bestaande kelder onder de inkom. Deze warmtepomp is 6kW van vermogen. De lucht-water warmtepomp die het appartement zal bedienen wordt geplaatst in de berging op de eerste verdieping. Deze warmtepomp is 6kW van vermogen klasse 3 Nieuw	12 kW

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: er werden enkele planaanpassingen gedaan na ongunstig brandweeraadvies. Er werd een automatisch rookluik toegevoegd in het dak en er werden brandwerende wanden en deuren toegevoegd tussen de compartimenten en de gemeenschappelijke gang.

De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de

vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 15 oktober 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ BRANDWEER

Op 27 september 2024 werd een ongunstig advies afgeleverd door Brandweerzone Centrum onder ref. 025512-003/PV/2024.

Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:

Op 18 oktober 2024 werd een **gunstig** advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 025512-005/PV/2024: *GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Zie volledig advies op het Omgevingsloket.

2/ AWV - DISTRICT GENT GEWESTWEGEN

Advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/01353: **voorwaardelijk gunstig**.

Dit advies handelt over de projectinhoudversie die van kracht is op het moment waarop het advies aan AWV is gevraagd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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, volgend punt wordt besproken:

- **Artikel 3.6:** Septische put;

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Er wordt geen afwijking toegestaan voor het plaatsen van een septische put voor het appartement, aangezien hier geen aparte put voor geplaatst dient te worden. Het faecaal water van het appartement dient aangesloten te worden op de nieuwe septische put die voorzien wordt voor de kantoren. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Het plan is in die zin aan te passen.

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.

Volgens artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Aangezien er geen grote verbouwingswerken

worden aangevraagd, enkel een functiewijziging, dient niet te worden voldaan aan deze verplichting.

Echter dient wel te worden voldaan aan artikel 18, waarbij het niveauverschil van 15 cm tussen het openbaar domein en de kantoorfunctie met een helling moet overbrugd worden. Een verlaging van het vloerpeil in de kantoorruimtes kan een oplossing bieden of het realiseren van een helling ter hoogte van de inkom of het plaatsen van een wegneembare (niet-vaste) hellingsbaan.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat er moet voldaan worden aan artikel 18 van de verordening toegankelijkheid. Overeenkomstig artikel 19§1 mag het hellingspercentage (om een hoogteverschil van ongeveer 15 cm te overbruggen) maximaal 8,3% bedragen.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).
- aan de rand deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- aan de rand deels gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand:

- *Gebouwen of constructies:* totale horizontale dakoppervlakte: 195,63 m², waarvan 176,59 m² groendak en waarvan 19,04 m² terrasdak;
- *Grondverharding:* terras in tegels: 9,94;
- *Hemelwaterput:* 1 x 10000 liter;
- *Infiltratievoorziening:* geen.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Alle verhardingen binnen het project wateren af richting de aangrenzende groenzones. De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput + groendak

Het betreft een verbouwing met werken aan het afwateringsstelsel. Er wordt een hemelwaterput van 10000 liter voorzien. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en onderhoud van de tuin. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 9.180 liter/maand. De voorziene hemelwaterput van 10000 liter staat in verhouding met de aangesloten dakoppervlakte (195,63 m²).

Er is geen verplichting om een groendak te voorzien. Toch wordt er 176,59 m² dak aangelegd als groendak. De groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt zo opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

De overloop van deze hemelwaterput is rechtstreeks aangesloten de openbare RWA.

Infiltratievoorziening

Er wordt geen infiltratievoorziening voorzien omwille van het hoge hergebruik van hemelwater. Volgens de CIW tool kan de infiltratievoorziening gesupprimeerd worden. De uitzondering kan aanvaard worden.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR inzake hemelwater indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de randen van het perceel. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. 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.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een functiewijziging te voorzien op de gelijkvloerse verdieping bij de eengezinswoning van winkel naar kantoor, volume-uitbreiding op de tweede verdieping en toevoeging van terrassen.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van Sint-Amandsberg. Het kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,...) of een gemeenschapsvoorziening. Het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft, waarbij de levendige commerciële plint niet onderbroken wordt. De huidige aanvraag om een garage om te vormen naar een kantooruimte is **conform** de Visienota Handel en Horeca 2023 van de Dienst Economie.

Een kantoor op deze multi-modaal bereikbare plek met de aanwezigheid van treinstation en lijnknooppunt op wandelafstand betekent een meerwaarde voor de buurt.

De gevraagde aanpassingen op de verdiepingen namelijk de toevoeging van de terrassen en de volume-uitbreiding zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De verbouwwerken hebben als doel het aanpassen van een bestaande woonfunctie aan de hedendaagse comforteisen. Het nieuw bouwvolume op de tweede verdieping valt binnen de toegelaten bouwdiepte (12 m gemeten vanaf de rooilijn) en is erop gericht om een extra slaapkamer te realiseren.

Met de toevoeging van de terrassen beschikt de woonfunctie over een buitenruimte. Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen.

De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is beperkt. Dit wordt bijkomend gemotiveerd aangezien er geen bezwaar door de aanpalende burens werd ingediend.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden;
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien;
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De geothermische warmtepomp die het kantoor zal bedienen wordt	12 kW

	geplaatst in de reeds bestaande kelder onder de inkom. Deze warmtepomp is 6kW van vermogen. De lucht-water warmtepomp die het appartement zal bedienen wordt geplaatst in de berging op de eerste verdieping. Deze warmtepomp is 6kW van vermogen klasse 3 Nieuw	
--	--	--

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_2024110741_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 verbouwen van een pand en doorvoeren van een functiewijziging naar kantoor op de gelijkvloerse verdieping + het exploiteren van warmtepompen aan EA+ ARCHITECTEN EN INGENIEURS bv (O.N.:0669568729) gelegen te Antwerpsesteenweg 22, 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.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Warmtepompen kantoor + wooneenheid met inrichtingsnummer 20240813-0038 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) De geothermische warmtepomp die het kantoor zal bedienen wordt geplaatst in de reeds bestaande kelder onder de inkom. Deze warmtepomp is 6kW van vermogen.	12 kW

	De lucht-water warmtepomp die het appartement zal bedienen wordt geplaatst in de berging op de eerste verdieping. Deze warmtepomp is 6kW van vermogen Nieuw	
--	--	--

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- *Agentschap Wegen en Verkeer*

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 11 oktober 2024, met kenmerk AV/411/2024/01353) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Toegankelijkheid

Er moet voldaan worden aan artikel 18 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Overeenkomstig artikel 19§1 mag het hellingspercentage (om een hoogteverschil van ongeveer 15 cm te overbruggen) maximaal 8,3% bedragen.

Verhardingen

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Groendaken

De groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Septische put

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Er wordt geen afwijking toegestaan voor het plaatsen van een septische put voor het appartement, aangezien hier geen aparte put voor geplaatst dient te worden. Het fecaal water van het appartement dient aangesloten te worden op de nieuwe septische put die voorzien wordt voor de kantoren, het plan is in die zin aan te passen.

Openbaar domein

Indien er regenwaterpijp op de straatgevel voorzien zou worden dan mag deze maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Oprit:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor 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.

Openbaar domein/toegankelijkheid:

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, dit dient volledig intern opgevangen te worden.

Openbare verlichting:

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, 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.

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 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/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. De RWA-leidingen naar de straat is 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, ook die van het appartement, zijn hierop aan te sluiten.

Milieu

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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).

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.

Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden;
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien;
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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 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_10925 - OMV_2024110741 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand en doorvoeren van een functiewijziging naar kantoor op de gelijkvloerse verdieping + het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024110741

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_Kantoor-Woning_S_N_1_Dwarse snede V3.pdf	T3yftnHovKRTu39gQ1e7eg==
BA_Kantoor-Woning_T_N_1 V3.pdf	AP/9FvEPbYQr4E9pBbBU4A==
BA_Kantoor-Woning_T_B_1.pdf	gPFvHGDP0UYW1x4v8teqXg==
BA_Kantoor-Woning_S_N_2_Langse snede V3.pdf	j9ejC29JD0BE+655CJ/5/A==
BA_Kantoor-Woning_S_B_2_Langse snede.pdf	c9a0Rr1kRR0pVGk4RAgcTg==
BA_Kantoor-Woning_S_B_1_Dwarse snede.pdf	AmYF+HWm1t187FuchGitQA==
BA_Kantoor-Woning_P_N_3 V3.pdf	G3OoZ44q5vEEbx3uvN3LgQ==
BA_Kantoor-Woning_P_N_2 V3.pdf	Z0RCDH9kPxL0MvlyVI6+EA==
BA_Kantoor-Woning_P_N_1 V3.pdf	eXLdda/TtqrKKqoiizlpog==
BA_Kantoor-Woning_P_N_0 V3.pdf	Zvunk+Zwg8dU+od0YtTMJA==
BA_Kantoor-Woning_P_N_-1 V3.pdf	5oODh0H/A+RDgcfR66Y1vw==
BA_Kantoor-Woning_P_B_3.pdf	hM6AOYNpEGzG9fyDVhUI8A==
BA_Kantoor-Woning_P_B_2.pdf	g/CO0qpVtMTCB4VRdmMrsg==
BA_Kantoor-Woning_P_B_1.pdf	33aPzAtklsovpAcEwAY0Jw==

BA_Kantoor-Woning_P_B_0.pdf	7WvaEHSk9DGaVncsegtkPw==
BA_Kantoor-Woning_P_B_- 1_Funderingsplan.pdf	bAi6vFn2bpbP/ExAZRWOpw==
BA_Kantoor- Woning_L_N_1_Legende.pdf	ivbjvPz8czyyPmEo3cmqNg==
BA_Kantoor-Woning_I_N_1 V3.pdf	aVhRxhNOCIOJFx/7TfvKzQ==
BA_Kantoor-Woning_I_B_1.pdf	NCOASfugKdSgWtvqacy/NQ==
BA_Kantoor- Woning_G_N_4_Rechtergevel V3.pdf	hwGI7JwdUSxrWEIqopleCg==
BA_Kantoor- Woning_G_N_3_Achtergevel V3.pdf	jzPHS6ZBF1ZX5QFolcnsqg==
BA_Kantoor-Woning_G_N_2_Linkergevel V3.pdf	8GoIMLWzR7idxQX63hRQNq==
BA_Kantoor-Woning_G_N_1_Voorgevel V3.pdf	Vm519B/Gnozgj2GYKywlkQ==
BA_Kantoor- Woning_G_B_4_Rechtergevel.pdf	Y9XVGQDTN8lwoFzoXwTBwQ==
BA_Kantoor- Woning_G_B_3_Achtergevel.pdf	ZpAG3Xvk7XBO/BFumO1MXA==
BA_Kantoor- Woning_G_B_2_Linkergevel.pdf	MFbnyF+kKXBqWOFjtFz9dQ==
BA_Kantoor- Woning_G_B_1_Voorgevel.pdf	SyxbTs5CYjYPkmLB4/xN4w==