



2025_CBS_02613 OMV_2025000635 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verhogen van het aantal woonentiteiten door omvormen handelsruimte naar wonen binnen een bestaande meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Gandastraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer David Van Schoors met als contactadres Gandastraat 55 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025000635) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verhogen van het aantal woonentiteiten door omvormen handelsruimte naar wonen binnen een bestaande meergezinswoning
- Adres: Gandastraat 55-75, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 575A5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het omvormen van een gelijkvloerse handelsruimte naar een bijkomende woonentiteit binnen een bestaande meergezinswoning gelegen op de hoek met de Gandastraat en de Kasteellaan. Het pand in kwestie is gelegen in de wijk Macharius- Heirnis in de buurt van Gent-Dampoort. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het pand beschikt over 4 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. Het gebouw heeft geen erfgoedwaarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het omvormen van een gelijkvloerse handelsruimte naar een bijkomende woonentiteit in een bestaande meergezinswoning. Hiermee wordt het aantal woonentiteiten verhoogd van 10 naar 11.

Het appartement heeft een netto-vloeroppervlakte van ca. 110m² en beschikt over 2 slaapkamers. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten bedraagt hiermee 76,5m².

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen, weigeringen en/of bouw misdrijven zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 12/09/2019 werd een aktename afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande raamopening naar een deuropening (voorgevel). (OMV_2019102318)

* Op 20/01/2022 werd een weigering afgeleverd voor het bestikeren van de ramen en de deur ter hoogte van de voor- en zijgevel + het plaatsen van een lichtbalk boven de deur. (OMV_2021169718)

* Op 20/10/2022 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van aangebrachte bestickering, het plaatsen van een verlicht gevelpaneel boven de inkomdeur. (OMV_2022109284)

* Op 27/04/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een functiewijziging en aangebrachte bestickering, het plaatsen van publiciteit. (OMV_2023018382)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 30/08/1976 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevels inbegrepen) en uitbreiden van 2 huizen tot opslagplaatsen voor vleeshandel. (KW N-14-76)

* Op 23/10/1978 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van een bedrijf van vleeswaren

(herneming bouwaanvraag kw n-17-74 goedgekeurd dd. 13/01/1975). (KW N-6-78)

* Op 14/12/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 12 woongelegenheden en een winkel na het slopen van de bestaande bebouwing. (1995/351)

- * Op 16/07/1998 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 11 woongelegenheden (regularisatie). (1998/2157)
- * Op 09/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een appartementsgebouw (wijziging van de bouwvergunning nr. 95/351 van 14 december. (1999/809)

Stedenbouwkundige bouw misdrijven

- * Op 20/02/2020 werd het volgende vastgesteld:
 - Het wijzigen van de bestemming van kantoor naar handel en wonen.
 - Het aanbrengen van reclamestickers tegen de ramen en het plaatsen van een lichtgevende reclame-inrichting achter het raam.
 - * Op 4/03/2020 werd een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.
 - * Op 28/02/2023 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend (OMV_2023018382) voor het regulariseren van een functiewijziging en aangebrachte bestickering, het plaatsen van publiciteit is gedeeltelijk voorwaardelijk vergund op 27/04/2023.
- Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:
- Een gedeelte van de bestickering ter hoogte van de voorgevel gelegen aan de Gandastraat alsook voor de voorgevel gelegen aan de Kasteellaan; worden uitgesloten uit de vergunning. meer bepaald de gehele middelste raamstrook. Dit zowel ter hoogte van de Kasteellaan als ter hoogte van de Gandastraat, alsook de bestickering in het middelste raamvlak van de bovenste raamstrook ter hoogte van de Gandastraat (zie aanduiding op plannenset).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 070331-001/PV/2025: **voorwaardelijk gunstig**, mits navolging van de voorwaarden:

- de nieuwe woonentiteit is gescheiden van de andere bouwdelen door wanden/vloeren met brandweerstand (R)EI60 en een brandwerende deur EI130.
 - in de nieuwe woonentiteit wordt minstens één autonome rookmelder opgehangen.
- Zie bijlage op het Omgevingsloket.

2/ FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000091046: **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**. 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 SINT-MACHARIUS, goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), **centrumzone** en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgende punten worden besproken:

- **Artikel 4.19:** Private buitenruimte;
Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Gezien de specifieke ligging van de nieuwe woonentiteit aan de straatzijde kan een afwijking worden verleend voor het niet realiseren van een private buitenruimte.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt 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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging van winkelruimte naar wonen op de gelijkvloerse verdieping. Met deze aanvraag wordt het aantal woonentiteiten verhoogd van 10 naar 11. Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wordt verhoogd, moet de mix nagestreefd worden. Voorliggend bijkomend appartement beschikt over 2 slaapkamers en een netto-vloeroppervlakte van ca. 110m². De meergezinswoning blijft na de werken bestaan uit een mix van woningen in groottes en/of aantal slaapkamers. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woningen bedraagt nog steeds min. 75m² in de nieuwe toestand.

De ruimtes in het appartement zijn allen voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. De woon- en leefkwaliteit blijft gegarandeerd. Er kan akkoord worden gegaan met de gevraagde functiewijziging naar wonen.

Omdat het voorwerp van de aanvraag gaat over het verhogen van het aantal woonentiteiten moet voldaan worden aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen.

Het gaat hier om een functiewijziging, zonder bijkomende oppervlakte. Daarbij kijken we naar het nieuw aantal wooneenheden voor de berekening van de drempelwaarde. Voor de berekening van de parkeereis houden we rekening met de bestaande situatie. De huidige parkeereis wordt in mindering gebracht van de nieuwe parkeereis, zodat enkel het verschil aan parkeerplaatsen moet gerealiseerd worden. Het gaat om een meergezinswoning, waarbij het aantal wooneenheden wordt verhoogd met 1. Deze wooneenheid heeft 2 slaapkamers.

- Huidige parkeereis (kantoor): 1,1 fietsparkeerplaatsen voor werknemers (waarvan 5% voor bezoekers), 0,7-2 autoparkeerplaatsen voor werknemers (waarvan 5% voor bezoekers).
- Nieuwe parkeereis (wonen): 3 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 0,2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, 0,6-0,8 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 0 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen **2 extra**

fietsparkeerplaatsen voor bewoners en geen extra fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Daarnaast vraagt het project geen extra autoparkeerplaatsen voor bewoners of bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. In het ontwerp worden 2 extra fietsparkeerplaatsen voorzien.

De inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria: 1/ Locatie van de fietsenberging, 2/ Type fietsenstalling, 3/ Afmetingen van de fietsenberging en

4/ Bijkomende comforteisen. De fietsenberging wordt voorzien op het maaiveldniveau en is bereikbaar via de garagepoort (van de autoparkeerplaatsen).

Een afwijking op de parkeereis kan in dit geval worden toegestaan omdat het voorwerp van de aanvraag gaat over louter een functiewijziging van een bestaand gebouw nl. wijziging winkelruimte naar woonentiteit waarbij er geen ingrijpende verbouwwerken worden uitgevoerd. Het gaat ook over slechts één woonentiteit die onderdeel is van een groter geheel. Bijsturingen op dit groter geheel zijn moeilijk afdwingbaar in het licht van deze aanvraag. De garageruimte is onvoldoende groot om volledig te voldoen zoals nu is ingetekend op de plannen. De auto's hebben onvoldoende manoeuvreerruimte. Daarom stellen we voor om de 16 dubbellaagse fietsenstalling om te vormen naar 2 fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen. En de voorziene 12 dubbellaagse fietsparkeerplaatsen worden beter vervangen door de inrichting zoals deze op vandaag is namelijk 9 hoog-laag fietsstalplaatsen en de 4 hangfietshaken. Akkoord met de 6 nieuwe hangfietshaken.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025000635_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 verhogen van het aantal woonentiteiten door omvormen handelsruimte naar wonen binnen een bestaande meergezinswoning aan de heer David Van Schoors gelegen te Gandastraat 55-75, 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 30 januari 2025 met kenmerk 070331-001/PV/2025):

- de nieuwe woonentiteit is gescheiden van de andere bouwdelen door wanden/vloeren met brandweerstand (R)EI60 en een brandwerende deur EI130.

- in de nieuwe woonentiteit wordt minstens één autonome rookmelder opgehangen.

Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Fluvius

De voorwaarden die werden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 10 februari 2025 onder ref. 5000091046 moeten worden nageleefd. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 aantoonst 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 vervaltijd 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 vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of

stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_02613 - OMV_2025000635 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verhogen van het aantal woonentiteiten door omvormen handelsruimte naar wonen binnen een bestaande meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Gandastraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025000635

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_23_Gandastraat_55_P_B_grondplan verdieping 3 bestaande toestand.pdf	+XAw1Sgw+dtM9Jp9HZU1Tw==
BA_27_Gandastraat_55_S_B_doorsnede bestaande toestand.pdf	ym4jafOWuLRzwnnxiLDPWA==
BA_28_Gandastraat_55_S_N_doorsnede nieuwe toestand.pdf	lZjSMsPwJ/4xOvYRT8L5Sg==
BA_19_Gandastraat_55_P_B_grondplan verdieping 1 bestaande toestand.pdf	BCKJELL9aiVXCKZi7C30ZA==
BA_15_Gandastraat_55_P_B_grondplan kelderverdieping bestaande toestand.pdf	BKYYLcsDNgH9eSn5l6KA+A==
BA_21_Gandastraat_55_P_B_grondplan verdieping 2 bestaande toestand.pdf	nbZSchcr7Xv+5dKRcGkUZw==
BA_24_Gandastraat_55_P_N_grondplan verdieping 3 nieuwe toestand.pdf	Z5anE/KD/z487rXZq9ojNg==
BA_26_Gandastraat_55_P_N_grondplan verdieping 4 nieuwe toestand.pdf	zrC7qMm9XZSc4KWgAXP8XQ==
BA_20_Gandastraat_55_P_N_grondplan verdieping 1 nieuwe toestand.pdf	jtnwxZuzPJy/b5rhPwh9/g==
BA_25_Gandastraat_55_P_B_grondplan verdieping 4 bestaande toestand.pdf	TPZ33tSykEtpdUEWWWhLLQ==
BA_22_Gandastraat_55_P_N_grondplan verdieping 2 nieuwe toestand.pdf	jEUgE0bUeNvy8CCeap/Rw==
BA_16_Gandastraat_55_P_N_grondplan kelderverdieping nieuwe toestand.pdf	NyLC9/peGh4bgFx1a81rag==
BA_14_Gandastraat_55_G_N_voorgevel plan Kasteellaan nieuwe toestand.pdf	uVCbf+zl4F11ZP9EvJMjnQ==
BA_11_Gandastraat_55_G_B_voorgevel plan Gandastraat bestaande toestand.pdf	0XTJKopzWL4u7+8asaeMAA==

BA_12_Gandastraat_55_G_N_voorgevel plan Gandastraat nieuwe toestand.pdf	UgMk6QJ5dMiXL9CHmFh2qA==
BA_13_Gandastraat_55_G_B_voorgevel plan Kasteellaan bestaande toestand.pdf	jP5c5tO0ytW3fB7hmpd29A==
BA_10_Gandastraat_55_I_B_inplantings plan bestaande toestand.pdf	P+/HuyCaesA6uHkHr8Zz2Q==
BA_17_Gandastraat_55_PB_B_grondpla n gelijkvloers bestaande toestand.pdf	0tuuDIy1DcAtvBTDjepMVg==
BA_18_Gandastraat_55_PB_N_grondpla n gelijkvloerse nieuwe toestand.pdf	VRJdAi4IUhKMaq1oEyMTew==