



2025_CBS_04060 OMV_2024146621 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en wijzigen van de gebruiksfunctie van de conciërgewoning in een kantoorpand naar een relaxruimte, het aanbrengen van een helling, publiciteit en het installeren van een geldautomaat - met openbaar onderzoek - Gebroeders Van Eyckstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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?

Sara Staels met als contactadres Hertogstraat 96, 1150 Sint-Pieters-Woluwe heeft een aanvraag (OMV_2024146621) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en wijzigen van de gebruiksfunctie van de conciërgewoning in een kantoorpand naar een relaxruimte, het aanbrengen van een helling, publiciteit en het installeren van een geldautomaat
- Adres: Gebroeders Van Eyckstraat 2, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1170B

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een kantoorgebouw dat gelegen is op de hoek van de Keizer Karelstraat, de Gebroeders van Eyckstraat en de Frans Ackermanstraat in het centrum van Gent. De omgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies. Langs de Keizer Karelstraat bevinden zich voornamelijk woningen, onder de vorm van appartementen, met gelijkvloerse handels- en horecazaken. Deze gebouwen hebben algemeen 3 tot 6 bouwlagen. Het bouwblok gevormd door de Frans Ackermanstraat en de Gebroeders Van Eyckstraat kenmerkt zich door een kleinschaliger woonweefsel, voornamelijk bestaande uit eengezinswoningen. Deze woningen hebben 2 tot 3 bouwlagen. Aan de overzijde van de Gebroeders Van Eyckstraat staat het voormalige Belgacomgebouw, dat momenteel leegstaat in afwachting van een nieuwe invulling.

De bouwplaats betreft een voormalig kantoorgebouw, dat verbouwd werd en waarbij inmiddels ook woongelegenheden vergund werden.

Het oorspronkelijke kenmerkende uitzicht van het gebouw met een gevelbekleding van betonpanelen werd grondig gewijzigd na uitvoering van een vergunde aanvraag daterend uit 2014.

Bijkomende wordt een evacuatietrap geplaatst aan de buitenzijde.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het gebouw werd opgetrokken eind jaren '70 in een voor die tijd kenmerkende, doch weinig vooruitstrevende stijl. Het gebouw werd niet weerhouden in de recente inventarisatiecampagne van het naorlogs erfgoed. Er werd met andere woorden geen uitzonderlijke erfgoedwaarde aan toegekend.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat volgende handelingen:

- Er wordt een nieuwe helling voorzien aan de hoekgevel om een deuropening in toegankelijk te maken waarachter een EHBO-ruimte is. De helling heeft een percentage van 6% over een lengte van 3,5 m. De helling komt uit op een landingsplatform ter hoogte van de deur met een lengte van 2,36 m. De breedte van de helling en platform bedraagt 1,3 m. Er wordt een balustrade voorzien van 1,2 m hoogte;
- In de gevelopening wordt ook een nieuwe geldautomaat voorzien;
- Gelijkvloers, langs de Frans Ackermanstraat, wordt de conciërgewoning omgevormd naar kantoorruimte om onderdeel te worden van de gehele gelijkvloerse kantoorverdieping;

- Op de hoekgevel boven de hoofdingang wordt nieuwe publiciteit voorzien. De publiciteit meet 2 m breed op 2 m hoog en heeft een dikte van 20 cm. Het omvat het logo van 'VDK Bank' en wordt intern verlicht. De vrije hoogte ten opzichte van het trottoirpeil bedraagt 11,4 m.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/04/2018 werd een aktename afgeleverd voor de melding van overname van een kantoorgebouw (OMV_2018007071).
- Op 05/07/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een bestemmingswijziging van de 7de verdieping van een bestaand kantoorgebouw met appartementen die momenteel vergund is als 1 appartement en waarvan de bestemming kantoren wordt en het plaatsen van een evacuatietrap (OMV_2018035464).
- Op 17/03/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een Orange zendinstallatie (gtkks) voor mobiele telecommunicatie (OMV_2022031738).
- Op 10/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal woonentiteiten op de 7e verdieping van 1 naar 3 en het plaatsen van een commercieel logo voor kantooruitbating op de gevel (OMV_2024027124).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 29/03/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 10 woningen, waarvan 2 voorhuizen en 8 beluiken (KW G-1-71).
- Op 08/09/1975 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van 14 woonhuizen (KW K-51-75).
- Op 13/10/1975 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een kantoorgebouw (7 bovenverdiepingen + technische bouwlaag voor het hoofdgebouw op de hoek, 3 bovenverdiepingen langs de Frans Ackermanstraat en Gebroeders Van Eyckstraat, 5 ondergrondse parkings voor 112 auto's (Litt. K-12-75/1).
- Op 27/10/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 14 woonhuizen en 2 bergingen tot het oprichten van een kantoorgebouw (herneming KW k-51-75 van 08/09/1975) (KW K-59-75).
- Op 17/11/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een kantoorgebouw (7 bovenverdiepingen + technisch bouwlaag voor het hoofdgebouw op de hoek, 3 bovenverdiepingen langs de Frans Ackermanstraat en Gebroeders Van Eyckstraat en 5 bovenverdiepingen langs de Keizer Karelstraat) met 2 ondergrond (Litt. K-12-75/2).
- Op 28/01/1992 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame op paal (1991/253).
- Op 06/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het volledig verwijderen van een brandtrap aan de achtergevel van de residentie en het renoveren van terrassen links en rechts van deze brandtrap (2013/1009).
- Op 05/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een werfdoek op een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd (2014/914).
- Op 26/03/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een kantoorgebouw met appartementen (2014/821).

- Op 02/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een logo op een bestaand gebouw dat momenteel wordt gerenoveerd tot kantoorgebouw met appartementen (volgens vergunning 2014/821) (2016/09022).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 21 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd ingetrokken en bijgevolg niet geëvalueerd.

Op 22 april 2025 werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend. Op 23 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Aanvankelijk stootte het dossier op een legaliteitsbelemmering vanwege een vraag tot afwijken conform artikel 4.4.1 VCRO. Dit artikel beperkt zicht tot beperkte afwijkingen en kan niet toegepast worden voor bestemmingswijziging (functiewijziging conciërgewoning) of het meer als dubbel zo groot voorzien van publiciteit als toegelaten. Dergelijke afwijkingen zijn wel mogelijk conform artikel 4.4.9/1 VCRO, echter moet de beschrijvende nota specifiek het gebruik van dit artikel vermelden.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen dergelijk legaliteitsbelemmeringen. De aanvrager heeft tijdig opgemerkt dat er een fout in de beschrijvende nota was en heeft deze recht gezet. In essentie wijzigt niets aan de inhoud van het dossier en betreft dit voornamelijk een vormelijk aanpassing.

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe.

Aangezien het bijgevoegde stuk (aangepaste beschrijvende nota) geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan deze vormelijke legaliteitsbelemmering, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek, noch moeten nieuwe adviezen gevraagd worden.

Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- **Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 februari 2025 onder ref.

009291-002/PJ/2025:

Besluit: GUNSTIG.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als centrumzone A, referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone C voor woningen en tuinen en zone voor openbare ruimten.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften, voor wat betreft:

Artikel 2.8 – Centrumzone A:

Dit artikel stelt onder andere dat er een minimum van 30% aan wonen voorzien moet worden als bestemming voor deze zone.

Toetsing:

Niet conform: Doordat de conciërgewoning verdwijnt daalt het aandeel wonen van 1291 m² naar 1189 m². Het aandeel kantoren bedraagt in bestaande toestand 6577 m² en stijgt naar 6679 m². Het aandeel aan wonen is in bestaande toestand reeds ontoereikend. Het bijkomend verliezen van een entiteit betekent een verdere daling in dit aandeel.

De aanvrager vraagt hiervoor een afwijking conform artikel 4.4.9/1 VCRO.

De aanvrager motiveert dat het combineren van de conciërgewoning met de bankfunctie gelijkvloers niet compatibel is vanwege veiligheidsredenen. Hierdoor zal deze woning niet verhuurd worden. Vanuit deze optiek wordt geopteerd om deze woning mee te integreren in de functie van het bankkantoor. Bijkomend wordt beoordeeld dat er nog steeds wonen aanwezig is op de bovenliggende verdiepingen welke kwalitatiever zijn.

Deze motivatie is toereikend en kan positief benaderd worden. Het verlies aan woonoppervlakte in het geheel van het gebouw is ook dermate van beperkte aard dat de impact beperkt blijft.

Een afwijking voor het wijzigen van de bestemming kan bijgevolg **positief beoordeeld** worden.

Artikel 3.1.4 – Bijzondere bepalingen met betrekking tot de zone waarbinnen uithangborden en/of reclame inrichtingen worden aangebracht:

Dit artikel stelt dat *Uithangborden en reclame inrichtingen vlak aangebracht, moeten gevat worden onder een denkbeeldige lijn gevormd door de onderzijde van de vensterbanken van de eerste verdieping*. Haakse panelen mogen niet hoger reiken dan de vensterbanken van de tweede verdieping. Wanneer deze lijn niet duidelijk is, mag een hoogte van 5 m nooit overschreden worden. De gezamenlijke oppervlakte van deze panelen is beperkt in functie van de contextualiteit. Neon opschriften of lichtbanden kunnen in functie van de contextualiteit over het gehele geveloppervlak toegelaten worden.

Toetsing:

Niet conform: Het voorziene reclamepaneel heeft een vrije ruimte van 11,4 m ten opzichte van het trottoirpeil en overschrijdt daarmee de maximaal toegelaten 5 m. Het paneel wordt voorzien ter hoogte van de 3^{de} verdieping. De aanvraag is daarmee niet in overeenstemming met dit artikel.

Deze overschrijding is meer als het dubbele van toegelaten ruimte waardoor dit niet meer als beperkt beschouwd kan worden. Ook voor deze afwijking wordt artikel 4.4.9/1 VCRO gebruikt om een afwijking te motiveren vanwege de uitgebreide afwijking qua afmetingen.

De aanvrager motiveert dat het logo zo ontworpen is dat deze integreert in gevelbeeld en de architectuur van het gebouw. Verder wordt gesteld dat de verlichting van beperkte aard is waardoor geen overlast gegenereerd kan worden.

Deze motivatie is toereiken en kan positief benaderd worden. De verhouding van het gevelvlak ten opzichte van het logo is aanvaardbaar. Het geplande bord doet geen afbreuk aan het straatbeeld en kan bijgevolg **positief beoordeeld** worden.

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.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023).

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- 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.

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

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 februari 2025 tot en met 6 maart 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het gebouw werd opgetrokken eind jaren '70 in een voor die tijd kenmerkende, doch weinig vooruitstrevende stijl. Het gebouw werd niet weerhouden in de recente inventarisatiecampagne van het naoorlogs erfgoed. Er werd met andere woorden geen uitzonderlijke erfgoedwaarde aan toegekend.

Het gebouw is recent gewisseld van uitbater. De nieuwe gebruiker wenst een aantal zaken aan te passen:

- Aanleg van een helling voor mindervaliden ter hoogte van de hoofdinkom + plaatsen van een geldautomaat: deze werken zijn reversibel en hebben –gelet op de schaal van het gebouw– weinig visuele impact.

- Omvorming van de conciërgewoning naar kantoor is eveneens aanvaard aangezien de kwaliteit van deze woning beperkt is. De oppervlakte is beperkt ten opzichte van de andere woningen op de hogere verdiepingen waardoor de impact op het pand beperkt is.
- Aanbrengen van publiciteit: deze is groter dan gangbaar wordt toegestaan maar kan in dit geval ruimtelijk aanvaard worden gelet op de schaal van het gebouw en de beperkte erfgoedwaarde ervan. De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023). Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.
OPTIE: Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

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_2024146621_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 renoveren en wijzigen van de gebruiksfunctie van de conciërgewoning in een kantoorpand naar een relaxruimte, het aanbrengen van een helling, publiciteit en het installeren van een geldautomaat aan Sara Staels gelegen te Gebroeders Van Eyckstraat 2, 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 vloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 februari 2025 met kenmerk 009291-002/PJ/2025).

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 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.

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

Openbaar domein

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

Dimmer

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

OPTIE: Geen bewegende of knipperende publiciteit

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Vlaam 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de weggebruiker wordt niet verblind;
- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

- OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 7. Publiciteitsinrichtingen die knipperende of flitsende publiciteitsboodschappen weergeven, kunnen alleen worden toegelaten als de publiciteitsboodschap louter herkenbaar is vanop de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

- OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 8.

§1. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn niet toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;
- ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;
- ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.

§2. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan, zijn alleen toegelaten als de publiciteitsinrichtingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- de weergavetijd van een publiciteitsboodschap bedraagt minimaal zes seconden;

- er wordt niet overgegaan van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap door speciale effecten te gebruiken, zoals vervagen, slepen, in- of uitzoomen;
- bij bewegende publiciteitsboodschappen beweegt maximaal een derde van het beeld.

NB: De voorwaarden, vermeld in het eerste lid, gelden niet als de publiciteitsboodschappen alleen herkenbaar zijn vanaf de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u).

NB: Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

OPTIE: Publiciteitsboodschappen

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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_04060 - OMV_2024146621 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en wijzigen van de gebruiksfunctie van de conciërgewoning in een kantoorpand naar een relaxruimte, het aanbrengen van een helling, publiciteit en het installeren van een geldautomaat - met openbaar onderzoek - Gebroeders Van Eyckstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024146621

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_Gebroeders Van Eyckstraat 2_G_B_2_ Geveltekening West bestaande toestand.pdf	3YEAi43aVr6d8xVwHzakCQ==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_G_B_1_ Geveltekening Noord bestaande toestand.pdf	UraPiKi0uUHyOh5i/3OMBw==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_G_B_3_ Geveltekening Oost bestaande toestand.pdf	E70QJuk8Doumka8I8rFY7A==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_G_N_1_ Geveltekening Noord nieuwe toestand.pdf	Lq3JR8i3J6//6A37pLSI8g==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_G_N_2_ Geveltekening West nieuwe toestand.pdf	tFGwoOPfHp2Rk8nSFKdV8Q==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_G_N_3_ Geveltekening Oost nieuwe toestand.pdf	q9+QeeaosPSmIZ714OnlyA==
BA_Gebroeders van Eyckstraat 2_I_B_1_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	Vmko6snJc8X5rDeuFGoipg==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_1_ Grondplan Level -02 bestaande toestand.pdf	X5dsI4ggK5tjWVYKKDrILw==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_10_ Grondplan Level 07 bestaande toestand.pdf	aNIAvuJyRJOnHryoV5qI4A==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_11_ Grondplan Level 08 bestaande toestand.pdf	SP7kPDu7T9Xe3GUBXbq0wQ==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_12_ Grondplan Level 09 bestaande toestand.pdf	LktlknBlvDKog3vWoYwarg==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_2_ Grondplan Level -01 bestaande toestand.pdf	wdDXqOtdp9cVxVDzcurFbg==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_3_ Grondplan Level 00 bestaande toestand.pdf	T4w7YThH3WdyNtc+N+40/A==

BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_4_ Grondplan Level 01 bestaande toestand.pdf	i+VYIPe+ZFvrklH7FhbxA==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_5_ Grondplan Level 02 bestaande toestand.pdf	bxJy9Bla1psw+uq/Fdt3sA==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_6_ Grondplan Level 03 bestaande toestand.pdf	NumA5KXqpuZ5SK0i3+Yc8w==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_7_ Grondplan Level 04 bestaande toestand.pdf	1yhinmvrqFO2jIBFGBR8UQ==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_8_ Grondplan Level 05 bestaande toestand.pdf	jP+olwChcvGumlCQSt8GdA==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_B_9_ Grondplan Level 06 bestaande toestand.pdf	+u9xtL45X8vNQ3rkm1eT5g==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_1_ Grondplan Level -02 nieuwe toestand.pdf	URu5n6mtub/6l6fOT7nBjA==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_10_ Grondplan Level 07 nieuwe toestand.pdf	LiukEbgjC67XTwb5Zo6LHA==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_11_ Grondplan Level 08 nieuwe toestand.pdf	+pXLPviphIZIRKdRLp9Kgw==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_12_ Grondplan Level 09 nieuwe toestand.pdf	3dkmRWkSTlvvglymuLOffw==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_2_ Grondplan Level -01 nieuwe toestand.pdf	vjx/39dfwJobkzOsBgpEAW==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_3_ Grondplan Level 00 nieuwe toestand.pdf	NCUA9BdH9WDJMnxbymsqOg==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_4_ Grondplan Level 01 nieuwe toestand.pdf	FVJK2S/nPgYLQaNVnxTSIA==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_5_ Grondplan Level 02 nieuwe toestand.pdf	Djcgf4jakRitF3Ud5e1L1g==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_6_ Grondplan Level 03 nieuwe toestand.pdf	UsrrR2jZEH8OCbRqzcJXlg==

BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_7_ Grondplan Level 04 nieuwe toestand.pdf	kLlrLd2CEMS2ZnMykob63g==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_8_ Grondplan Level 05 nieuwe toestand.pdf	7tv9qyX6odcdi0udvTymMw==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_P_N_9_ Grondplan Level 06 nieuwe toestand.pdf	rBNK1qksfwEq9f4h/8OzXQ==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_S_B_1_ Doorsnede B-B' bestaande toestand.pdf	0GBWDqXZF1uLaZEXBT289Q==
BA_Gebroeders Van Eyckstraat 2_S_N_1_ Doorsnede B-B' nieuwe toestand.pdf	mXpZmgl8pl3WvcOfCiLKMQ==