



2025_CBS_05548 OMV_2024157459 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar studio - zonder openbaar onderzoek - Ballenstraat en Hertogstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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?

Godelieve Vermassen - Magdalena Van Rompay met als contactadres Ballenstraat 2, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024157459) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar studio
- Adres: Ballenstraat 2-4 en Hertogstraat 5-7, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 456A, 459K, 459L en 465A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 mei 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Ballenstraat in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een economische plint, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Patershol en omgeving', beschermd bij besluit van 3-09-1981 omwille van het algemeen belang gevormd door de stedenbouwkundige, architecturale en historische waarde.

Het pand uit de aanvraag bestaat uit 3 verschillende panden die op verschillende kadastrale percelen staan die intern verbonden zijn met elkaar.

Langs de Kraanlei is de toegang tot het eerste pand gelegen. Dit gebouw bestaat uit een gelijkvloerse kantoorruimte van ca. 250 m² die zowel langs de Kraanlei als Ballenstraat een toegang heeft en ook toegankelijk is vanuit de gelijkvloerse verdieping van de aanpalende gebouwen. Langs de Ballenstraat is ook de toegang tot de bovenliggende woonentiteit aanwezig met een bewoonbare oppervlakte van ca. 320 m².

Langs de Hertogstraat is de toegang tot het tweede pand gelegen. De gelijkvloerse verdieping bestaat uit ca. 60 m² kantoor die intern verbonden is met de gelijkvloerse verdieping van het pand langs de Kraanlei. Er zijn in de voorgevel 2 toegangen aanwezig naar 2 verschillende woonentiteiten. De woonentiteit in het linker travée heeft een bewoonbare oppervlakte van ca. 126 m² en deze in het rechter travée van ca. 135 m².

Het pand uit de aanvraag is gelegen langs de Ballenstraat en kent ook hier zijn toegang. Dit pand is vergund en gekend als garage met hierboven een kantoorruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van een functiewijziging van de kantoor naar een studio op de bovenliggende verdieping van dit gebouw. Het pand uit de aanvraag bestaat uit een gelijkvloerse garage (links), sanitaire ruimte, badkamer en een traphal (rechts) die toegankelijk is vanuit zowel de gelijkvloerse kantoorfunctie van het pand aan de Kraanlei als via de inpandige garage en de gemeenschappelijke fietsenstalling langs de Ballenstraat. De eerste verdieping is voorzien van een kantoorfunctie. Deze wordt omgevormd naar een studio van ca. 45 m² met een terras van ca. 6 m².

Noot van de omgevingsambtenaar: Er kan vanuit de vergunningshistoriek geconcludeerd worden dat het hier gaat om een meergezinswoning met 2 entiteiten (excl. studio) en een gelijkvloerse kantoor/reca-functie. Vanop de aangeleverde plannen van de vergunde toestand zijn er duidelijk 3 entiteiten afleesbaar, waarvan 1 toegankelijk via de Ballenstraat en 2 via de Hertogstraat.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 07/12/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar studio (OMV_2023126566).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/02/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbreden van de inrijpoort van een eengezinswoning (1999/947).
- Op 18/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een pand met kantoorruimten en twee woongelegenheden (2002/117).
- Op 29/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van een woning (2003/597).
- Op 25/11/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een woning (2004/533).
- Op 30/05/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging van handel/kantoor naar handel/horeca (2013/269).

Handhaving

Op 05/11/2024 werd vastgesteld dat de omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen en/of exploitatie OMV_2023126566 voor het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar studio, dd. 07/12/2023 (Weigering) niet werd nageleefd:

- de functiewijziging van kantoor naar een duplex-studio (sanitaire voorziening op het gelijkvloers en leef-/slaapruijnte met keukenblok op de bovenliggende verdieping).

Op 20/11/2024 werd aangemaand voor het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag tegen uiterlijk 15/01/2025 die voorbesproken is met de dienst Stedenbouw, gezien huidige situatie mogelijk niet volledig vatbaar is voor regularisatie.

Tijdens het plaatsbezoek is mondeling meegedeeld dat een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag zal worden ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de opmerkingen in de weigering dd 7/12/2023.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 4 juni 2025:

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 3 juni 2025 onder ref. 02565-004/NVDV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits het naleven van de opgelegde voorwaarden.

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 mei 2025:
Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

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 Patershol', goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als Klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

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.

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen;

Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers). Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek: als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt. Bij de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen wel verhoogt, moet de mix

nagestreefd worden. Een toename van het aantal woningen kan dus slechts als daarmee tegelijk ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen verhoogt.

Toetsing: Afwijking toegestaan:

In de aanvraag wordt het pand langs de Ballenstraat, bestaande uit een gelijkvloerse garage en bovenliggende kantoorfunctie omgevormd tot een studio van ca. 45 m². De bestaande gemiddelde netto vloeroppervlakte wordt hierbij verlaagd van ca. 194 m² (3 entiteiten) naar ca. 157 m² (4 entiteiten). Dit betreft een verlaging van het gemiddelde met ca. 37 m². Er kan hierbij geoordeeld worden dat desondanks de gemiddelde vloeroppervlakte verlaagd er nog steeds een hoge woonkwaliteit aanwezig is vanwege de aanwezigheid van ruime entiteiten. Ook wordt de studio als een ruime entiteit voorzien. Verder wordt er een algehele verhoging van de woonkwaliteit voorzien door het voorzien van een gemeenschappelijke fietsenberging.

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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

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).
- langs de straatkant 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.

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 wordt niet ingrijpend aangepast. 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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.

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 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.

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

De aanvraag betreft de regularisatie van het omvormen van een kantoorfunctie naar een studio. Het creëren van een bijkomende woonentiteit onder de vorm van een studio van ca. 45 m² zorgt voor een verlaging van de gemiddelde vloeroppervlakte van de meergezinswoning. Hierbij kan geoordeeld worden dat desondanks de gemiddelde vloeroppervlakte verlaagd er nog steeds een hoge woonkwaliteit aanwezig is vanwege de aanwezigheid van ruime entiteiten. Ook wordt de studio als een ruime entiteit voorzien met een buitenruimte. Verder wordt er ook een algehele verhoging van de woonkwaliteit voor alle entiteiten voorzien door het implementeren van een gemeenschappelijke fietsenberging. De functiewijziging van kantoor naar een bijkomende woonfunctie is hier vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

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_2024157459_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 regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar studio aan Godelieve Vermassen - Magdalena Van Rompay gelegen te Ballenstraat 2-4 en Hertogstraat 5-7, 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 juni 2025 met kenmerk 02565-004/NVDV/2025).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na

goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

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

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 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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_05548 - OMV_2024157459 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging van kantoor naar studio - zonder openbaar onderzoek - Ballenstraat en Hertogstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024157459

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_Ballenstraat Gent_ G_B_1_gevels Ballenstraat.pdf	z954btDDQVNdORKB7vDbtQ==
BA_Ballenstraat Gent_ G_B_2_gevel Kraanlei.pdf	U0QLXPHQugLpzgXpNm2E7g==
BA_Ballenstraat Gent_ G_B_3_gevels Hertogstraat.pdf	7GU/+uFSLgvi9g7Ytd+eEg==
BA_Ballenstraat Gent_ G_V_1_gevels Ballenstraat.pdf	SJuPvjOI9hLfX3MlyoSfag==
BA_Ballenstraat Gent_ G_V_2_gevel Kraanlei.pdf	2Gcx0nmh4qn/HYRucyOOQg==
BA_Ballenstraat Gent_ G_V_3_gevels Hertogstraat.pdf	Sbs/2fl3tYTyh7UW1V6U3Q==
BA_Ballenstraat Gent_ I_B_inplantingsplan.pdf	gp+r4i0YjdaZOIf+1CflaA==
BA_Ballenstraat Gent_ I_V_inplantingsplan.pdf	OcWsduAI63oPIDdIXZHxA==
BA_Ballenstraat Gent_ L_B_legende.pdf	rJNDrTjRhOBE6UKhilqNGA==
BA_Ballenstraat Gent_ L_V_legende.pdf	EwJ5vph3DbSj/p9sVdKyHQ==
BA_Ballenstraat Gent_ P_B_-1_plan 1.pdf	IDZqJPf5cvMHfU1rSB7/og==
BA_Ballenstraat Gent_ P_B_2_plan +0.pdf	i+NnC6tzlo10K8+HBE5viQ==
BA_Ballenstraat Gent_ P_B_2_plan +1.pdf	cL8kcvB8FauZMaaivdGkwg==
BA_Ballenstraat Gent_ P_B_3_plan +2.pdf	61PLgCwDTIkZhtNBN7W3bA==

BA_Ballenstraat Gent_ P_B_4_plan +3.pdf	OgXrjcFu5jkkGmJVsxIV7A==
BA_Ballenstraat Gent_ P_V_1_plan-1.pdf	DgmlyOfRJJ2ccSCD93WZlQ==
BA_Ballenstraat Gent_ P_V_2_plan +0.pdf	02q+hoFhnsSdUtxOP0z2vg==
BA_Ballenstraat Gent_ P_V_3_plan +1.pdf	UjQOUfQxqlzj4U6r/JEYEw==
BA_Ballenstraat Gent_ P_V_3_plan +2.pdf	+11qMC4GI64UDa18OtZHdQ==
BA_Ballenstraat Gent_ P_V_4_plan +3.pdf	7+Bm9xU5vbGE9cm92G9kNQ==
BA_Ballenstraat Gent_ S_B_1_snode A.pdf	ctogrnMAUMkXUchq98hCLQ==
BA_Ballenstraat Gent_ S_B_2_snode B.pdf	WdrAzFGmkRumzxr9ZlsIkq==
BA_Ballenstraat Gent_ S_V_1_snode A.pdf	+Yn8eMXxXzpy5HlF5lqCtA==
BA_Ballenstraat Gent_ S_V_2_snode B.pdf	oZTeJGql5r8nGC/qqgZf3w==
BA_Ballenstraat Gent_ T_B_terreinprofiel.pdf	J2wr241TFK8t9Re6VJFnSQ==
BA_Ballenstraat Gent_ T_V_terreinprofiel.pdf	8/u1qE2v23Q/QI7Ao8BgUw==