



2025_CBS_05557 OMV_2025042970 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van kantoor naar woonentiteit, het regulariseren van een kantoor in de achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio en een meergezinswoning met handelspand en het aanpassen van de verharding - zonder openbaar onderzoek - Voskenslaan, 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 Braeckvelt, 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?

EXPERTISEBUREAU GUY DE MEULEMEESTER BV met als contactadres Voskenslaan 286, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025042970) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van kantoor naar woonentiteit, het regulariseren van een kantoor in de achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio en een meergezinswoning met handelspand en het aanpassen van de verharding
- Adres: Voskenslaan 286-286D, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 424P2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich langs de Voskenslaan, ten zuiden van het station Gent-Sint-Pieters. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix aan woontypologieën, de bebouwing in de straat is gesloten en 2 tot 3 bouwlagen hoog.

Op het betreffende perceel bevindt zich vooraan een pand van 2,5 bouwlagen hoog, afgewerkt met een hellend dak, met daarachter tegen de rechter perceelsgrens een smaller aanbouwvolume. In het pand zit een inpandige garage/doorgang naar achter toe. In tweede bouwzone bevindt zich een tweede bouwvolume van 2 bouwlagen hoog met een lessenaarsdak. In de vergunde situatie bevond zich op het gelijkvloers een schrijnwerkerij met daarboven 4 studio's, ook het volume achteraan deed dienst als werkplaats voor de schrijnwerkerij. Op vandaag werd het gelijkvloers van het pand vooraan omgevormd tot een 5^{de} studio en werd er in het pand daarachter een kantoor ingericht. Dit betreffen wederrechtelijk uitgevoerde werken.

Bouwmisdrijf

Op 23/11/2023 werden volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld door de Dienst Toezicht:

- De functie van de gelijkvloerse verdieping is gewijzigd van kantoorfunctie naar woonfunctie in een bestaande meergezinswoning.
- Het aantal wooneenheden is hierdoor gewijzigd van 4 naar 5 wooneenheden

Daarvoor werd op 29/11/2023 aangemaand om tegen uiterlijk 29/02/2024:

- De gelijkvloerse verdieping te herstellen naar de oorspronkelijke toestand. Dit betekent dat de woonfunctie opnieuw moet omgevormd worden naar kantoor. De keuken en de douche, alsook de leidingen, dienen verwijderd te worden. Indien de leidingen niet worden verwijderd, moeten ze minstens onklaar worden gemaakt. De muur moet afgewerkt worden als een gladde muur.

Op 14/03/2024 werd volgende vastgesteld:

- Het achtergelegen bijgebouw was voorheen volledig als schrijnwerkerij in gebruik. Sinds 2005 is de functie gewijzigd van industrie naar kantoor.
- De achtergelegen tuin is in de periode 2010-2012 aangelegd als oprit en parking voor auto's (grindverharding). Dit is eveneens zonder stedenbouwkundige vergunning gebeurd.

Beide zijn verjaarde bouwmisdrijven.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de

huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund!

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

De kantoorruimte op het gelijkvloers en de 4 studio's op de eerste en tweede verdieping kunnen als vergund geacht worden beschouwd.

Regularisatie

Met deze aanvraag worden de inrichting en de functie van de bestaande panden intern gewijzigd, binnen het bestaande volume. Ook de gevels blijven ongewijzigd. In het volume vooraan wordt het gelijkvloers omgevormd tot een éénslaapkamerappartement. Links daarvan bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging. De indeling op de verdieping blijft ongewijzigd, op de tweede verdieping worden de 2 bestaande studio's samengevoegd tot 1 studio. De functie van het volume achteraan wordt volledig kantoorruimte.

De binnenkoer wordt beperkt onthard in functie van het voorzien van een buitenruimte voor het gelijkvloerse appartement. De grindverharding achteraan wordt grondig gewijzigd. Er worden nog twee parkeerplaatsen behouden en een pad naar het kantoor. De rest van deze achtertuinzone wordt onthard met ruimte voor groenaanleg.

De aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning. De aanvraag was op verschillende punten strijdig met het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Het gelijkvloerse appartement beschikte niet over een berging, de keuken was te klein en de natuurlijke lichtinval van de eetruimte was niet voldoende. Ook de volledig verharde tuinzone werd strijdig bevonden met het algemeen bouwreglement. Met deze nieuwe aanvraag wenst men tegemoet te komen aan deze weigeringsargumenten.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 30/01/2025 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de functie van een kantoor tot een woonentiteit, regularisatie van een kantoor in een achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio in een meergezinswoning en een handelspand en het aanpassen van verharding. (OMV_2024140107)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 mei 2025 onder ref. 073993-002/NVDV/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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 - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De achtertuin wordt voor een groot deel onthard, er wordt ruimte gecreëerd voor groenaanleg. Dit zal een positieve impact hebben op de waterhuishouding van het perceel.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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 heeft betrekking op een aantal werken zonder volumewijzigingen aan een pand

gelegen langs de Voskenslaan. Het pand wordt beschouwd als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 4 woonentiteiten met een nevenfunctie op het gelijkvloers. Oorspronkelijk was er op het gelijkvloers een schrijnwerkerij gevestigd. Deze functie werd omstreeks 2005 verlaten waarna er op het gelijkvloers een kantoor werd ingericht. Door de dienst Toezicht werd vastgesteld dat er zonder vergunning op het gelijkvloers een extra woonentiteit werd gecreëerd. De aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning. De aanvraag was op verschillende punten strijdig met het algemeen bouwreglement van de stad Gent.

Met deze aanvraag wenst men het gelijkvloerse appartement te regulariseren. Dit is principieel aanvaardbaar. Het aantal entiteiten blijft immers gelijk, omdat de twee studio's op de tweede verdieping worden samengevoegd tot een grotere studio. Met deze ingrepen zal de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de 4 entiteiten in de meergezinswoning stijgen, waardoor ook de woonkwaliteit stijgt. In verschil met de recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek, kan het gelijkvloerse appartement ook voldoende kwalitatief ingericht. De leefruimte en keuken zijn voldoende groot en ontvangen voldoende licht. Er is voldoende bergruimte beschikbaar. Het gelijkvloerse appartement beschikt over een buitenruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de leefruimte. Deze koer wordt ook voor een beperkt gedeelte onthard, dit is een kwalitatieve ingreep.

Het gebouw in tweede bouwzone wordt omgevormd tot een kleinschalig kantoor. Ook deze ingreep is aanvaardbaar, aangezien er hier voorheen ook reeds een andere functie dan wonen aanwezig was. Er wordt dan ook geen overlast verwacht voor de aanpalenden.

De achtergelegen tuinzone werd in de periode 2010-2012 zonder vergunning volledig verhard met grind als oprit en parking voor auto's. Deze tuinzone is bereikbaar via het achterliggende perceel via een erfdienstbaarheid. Met deze aanvraag wordt deze grindverharding grondig herzien. Ter hoogte van de inrit helemaal achteraan op het perceel worden nog twee parkeerplaatsen ingericht en vanaf deze parkeerplaatsen wordt een pad aangelegd naar het kantoorgebouw. De verharding wordt hiermee tot het strikt noodzakelijke beperkt. De rest van de tuinzone wordt onthard en voorzien van groenaanleg. Deze ingreep heeft een positieve impact op de bezettingsgraad van het perceel en wordt positief onthaald. Groene onverharde ruimtes in de stad hebben verschillende voordelen: ruimte voor natuur, minder wateroverlast, koelere steden, grotere biodiversiteit, betere bodemkwaliteit, gezondere lucht en een betere en een aangenamere leefomgeving. Zowel voor de aanpalenden als voor de ruimere omgeving zal het ontharden van deze tuin een positieve impact hebben. Ook het reduceren van het parkeren in deze tuinzone zal een positieve impact op de woonkwaliteit van de aanpalenden.

Met deze nieuwe aanvraag wordt op een positieve wijze tegemoet gekomen aan de weigeringsargumenten van de voorgaande aanvraag. De functiewijzigingen en interne verschuiving komen dan ook in aanmerking voor vergunning.

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_2025042970_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 een functiewijziging van kantoor naar woonentiteit, het regulariseren van een kantoor in de achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio en een meergezinswoning met handelspand en het aanpassen van de verharding aan EXPERTISEBUREAU GUY DE MEULEMEESTER bv (O.N.:0427892437) gelegen te Voskenslaan 286-286D, 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:

Extern advies

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 mei 2025 met kenmerk 073993-002/NVDV/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").

De aanwezige aansluitingen dienen 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.

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Er zijn geen autostaanplaatsen meer aanwezig, er zijn geen infrastructurele aanpassingen nodig op het openbaar domein.

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05557 - OMV_2025042970 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van kantoor naar woonentiteit, het regulariseren van een kantoor in de achterbouw, het samenvoegen van 2 studio's tot 1 studio en een meergezinswoning met handelspand en het aanpassen van de verharding - zonder openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025042970

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_Voskenslaan 286-286D_S_B_1_7-52.pdf	KNpC7VAGEStguNJboBcn/Q==
BA_Voskenslaan 286-286D_T_V_1_52-52.pdf	ItjAXONZcXaHZ1ASIKhW9g==
BA_Voskenslaan 286-286D_T_N_1_26-52.pdf	EJEfZBW546PhwEhsrbWy9Q==
BA_Voskenslaan 286-286D_T_B_1_13-52.pdf	5Zaonht1kBZcKCrPy/8EnA==
BA_Voskenslaan 286-286D_S_V_1_46-52.pdf	rGj0IIE/Km8d7hAlOiLRxA==
BA_Voskenslaan 286-286D_S_N_1_20-52.pdf	wMOIDlozyf6Zdq0MuFJs3Q==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_V_4_45-52.pdf	p1VIPU0TJE5euyrWB4Reyg==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_V_3_44-52.pdf	qF2k4zOrMUKigOFAgZQpGw==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_V_2_43-52.pdf	BoryYaLRsJ6pcBGWOrHrJQ==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_V_1_42-52.pdf	dN4rHLKVn08KJOYGX7y6Hw==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_N_4_19-52.pdf	0yw9p8i4hKK2nntBI5HexQ==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_N_3_18-52.pdf	6uDenMGCEkpbjQQDXz9ew==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_N_2_17-52.pdf	UGBPpAxxqtS5Rho29QWKgg==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_N_1_16-52.pdf	qNvjhAVN1wHTLlxf1wSw7w==

BA_Voskenslaan 286-286D_P_B_4_6-52.pdf	OhMCIYdstvbm67/C9UR8mw==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_B_3_5-52.pdf	lqmkyalJVleXOzz5MeLB/Q==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_B_2_4-52.pdf	kPutp2BuC1LSIU8T2kBvxg==
BA_Voskenslaan 286-286D_P_B_1_3-52.pdf	oU3UaBVFPCkPwgvGOK16ZQ==
BA_Voskenslaan 286-286D_L_V_1_40-52.pdf	VWe5wgpKlHYwhAr8pyu2AQ==
BA_Voskenslaan 286-286D_L_N_1_14-52.pdf	qgokSWNdUNpzDEw3ZKWqoQ==
BA_Voskenslaan 286-286D_L_B_1_1-52.pdf	u4zsnH0RWDVElReJ1eU+QA==
BA_Voskenslaan 286-286D_I_V_1_41-52.pdf	ezWKk7OpwEj2BKfnBfxrOg==
BA_Voskenslaan 286-286D_I_N_1_15-52.pdf	Z0acj3eYBG+YYdDELL5bA==
BA_Voskenslaan 286-286D_I_B_1_2-52.pdf	yiVgXbwd9bSvqUIWs8BJkg==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_V_5_51-52.pdf	Wrrt0oH1ybWQmOWg7RG8Wg==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_V_4_50-52.pdf	3Tz+ZB+U0o5x+HcgRcxk0w==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_V_3_49-52.pdf	CNyhUZEJ6yAzNhrEILwFBw==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_V_2_48-52.pdf	EpBbyMdlhBME6aP1fBUt5A==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_V_1_47-52.pdf	K4zjXzshlxjB3sbk3fbZlQ==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_N_5_25-52.pdf	Pp+U2ApQyOsDfeZPXhZd+g==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_N_4_24-52.pdf	7J3bZVX8Zlfh+FXYZmaiOg==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_N_3_23-52.pdf	tmpi7YzMEqNBpsRHke1Q+w==

BA_Voskenslaan 286-286D_G_N_2_22-52.pdf	9RiflVKtcy8SVS/7L3rebA==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_N_1_21-52.pdf	exrWshMT5hKbo6KhFpVogg==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_B_5_12-52.pdf	2PFE5plyPceyqcvqczboQw==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_B_4_11-52.pdf	C71LH6WRuS/LjQdqa+zj/A==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_B_3_10-52.pdf	u8naZzBkl2YZIcNMQGQPVA==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_B_2_9-52.pdf	xaduddQu9kBzJQnEdEBZQg==
BA_Voskenslaan 286-286D_G_B_1_8-52.pdf	eTPthx3YEKikYHPIOV5CnA==