



2025_CBS_06439 OMV_2025005448 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van berging naar garage met bijhorende gevelwijzigingen - met openbaar onderzoek - Graaf van Vlaanderenplein 31-32 (kant Sint-Annastraat), 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 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
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?

Jan Peelman - Inge De Clercq met als contactadres Graaf van Vlaanderenplein 31, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025005448) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van berging naar garage met bijhorende gevelwijzigingen
- Adres: Graaf van Vlaanderenplein 31-32 (kant Sint-Annastraat), 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2479R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het gebouwdeel in kwestie is gelegen langs de Sint-Annastraat in de binnenstad. De omgeving is gekenmerkt door residentiële bebouwing met variërende schaal. Het pand in kwestie is een bijgebouw, horende bij een gebouw langs de kant Graaf van Vlaanderenplein. Dit gebouwdeel is gekend als een eengezinswoning volgens de aangeleverde gegevens.

Het project maakt deel uit van het beschermd monument '*Neoclassicistisch huizenblok: burgerhuis (gevel en dak)*'. Eveneens ligt het project binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Neoclassicistisch huizenblok met omgeving*'. Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Neoclassicistisch huizenblok*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 133585).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt een functiewijziging van berging naar garage met bijhorende gevelwijzigingen. De gesloten gevel wordt opengewerkt waarbij houten kantelpoort wordt geschilderd in een donkergroene kleurstelling. De ruimte achter dit schrijnwerk krijgt de functie garage. Origineel was deze ruimte ingericht als kofferruimte bij een bank.

De huidige rolpoort aan de linkerkant wordt vervangen door een opendraaiende poort naar historisch model en geschilderd in een donkergroene kleurstelling.

Voor het overige blijft de functionaliteit van het gebouwdeel ongewijzigd en wordt buiten beschouwing gehouden van deze aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 08/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een bestemmingswijziging van kantoor (diensten) naar cultuursalon (OMV_2018076313).
- Op 18/07/2019 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een cultuursalon (OMV_2019064595).
- Op 28/05/2020 werd een weigering afgeleverd voor de herindeling van een garage en voormalige kluisruimte naar een fietsenberging en garage (OMV_2019045307).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/03/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het gelijkvloers tot bankkantoor (1990/637).
- Op 06/02/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een koelgroep (voorstel tot regularisatie) (2002/857).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 6 juni 2025 onder ref.

4.002/44021/32.117:

- We gaan akkoord met de ontwerpprincipes van de poort naar historisch model, maar de detaillering moet nog verder uitgewerkt worden in de uitvoeringstekeningen. De opbouw, de profilering en detaillering van de paneelpoort moeten identiek uitgevoerd worden naar 19de-eeuws model. Zoals aangegeven in de erfgoednota zijn de detaillering en profilering van het lijstwerk en makelaar gebaseerd op de poort in de Zuidstationstraat nr. 23, dit moet ook doorvertaald worden in de detailtekeningen. Een paneeldeur of -poort is namelijk opgebouwd uit stijl- en regelwerk met daartussen één of meerdere panelen.
- De deurgrepen laat u identiek namaken naar model van de poort in de Zuidstationstraat nr. 23.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 mei 2025 onder ref. 054308-013advies-OMG/DA/2025:

Besluit: GUNSTIG.

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).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone C voor woningen en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften te brengen.

- **Artikel 3.3.7 – Gevelopbouw;**

Dit artikel stelt dat er geen garagepoorten mogen gecreëerd worden in gevels van

woningen met een gevelbreedte van minder dan 8 m. Garagepoorten en poorten naar het binnengebied moeten harmonisch in de gebouwen en het straatbeeld geïntegreerd worden.

Toetsing:

De gevelbreedte bedraagt 7,99 m volgens de aangeleverde plannen en opgetekende maatlijnen. Tussen de perceelsgrenzen is de gevelbreedte 7,87 m. De gevel is bijgevolg niet voldoende breed om opnieuw een garagepoort te voorzien conform het artikel.

Er wordt gemotiveerd dat het voorstel de kwaliteit van het straatbeeld verbetert. Bijkomend wordt gestreefd naar het voorzien van schrijnwerk volgens historisch model, wat eigenlijk neerkomt op een restauratie wat inpasbaar is binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht. Een afwijking wordt gevraagd volgens artikel 4.4.6 van de VCRO, welke in staat laat om afwijkingen toe te staan in functie van werken aan beschermde monumenten en in beschermd stads- en dorpsgezicht. Gezien de motivatie en de verbetering van het straatbeeld **wordt de afwijking positief beoordeeld en verleend.**

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, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 2.5 – Contact met de straat**

Dit artikel stelt het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, moet aan de straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.

Toetsing:

Het voorstel voorziet een gesloten dubbele poort en een gesloten kantelpoort. Er wordt geen raamopening voorzien in het voorstel. Gezien het voorstel echter een herstel van de historische context beoogt en een raamopening voor de ruimtes achter de deuren en poorten geen functionele meerwaarde biedt kan conform artikel 4.4.6 van de VCRO een **afwijking verleend worden.**

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. 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 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. 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 mei 2025 tot en met 11 juni 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ligging binnen CHE-gebied, de opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed en de ligging binnen het beschermd stadsgezicht zijn een aanduiding van de hoge erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, schouwen, ...

Het beschermd stadsgezicht werd op 18/03/1988 beschermd omwille van het algemeen belang gevormd door de historische waarde. Deze wordt als volgt gemotiveerd: “‘prestige-architectuur’ ten opzichte van het (nu verdwenen) Zuidstation, opgevat in laat-classicistische stijl en gerealiseerd omstreeks het midden van de 19de eeuw, het geheel gekenmerkt door bepleisterde en geschilderde lijstgevels van drie bouwlagen met symmetrisch ingeplante ordonnanties met driezijdig fronton op Ionische zuilen en begane grond met rondbogen en imitatiebanden.”

De aanvraag heeft betrekking op het volume in de Sint-Annastraat. Dit volume is een voormalig koetshuis of dienstgebouw, behorend bij de herenwoning langs het Graaf Van Vlaanderenplein. De gevel van het volume is nog grotendeels oorspronkelijk, zoals zichtbaar op de bouwaanvraag van 1885. Het koetshuis is vormgegeven met een bepleisterde gevel in neoklassieke stijl. Later werden er wijzigingen doorgevoerd aan de gevelopeningen, zoals het inbrengen van de brede poort aan de rechterzijde in 1946. Nog later werd deze gevelopening deels dichtgemetseld.

Afweging erfgoed

De aanvraag omvat een functiewijziging van het volume in de Sint-Annastraat. In het interieur zijn geen waardevolle elementen meer aanwezig. Deze ruimtes werden in het verleden door een bank verbouwd tot kluis. Er is geen bezwaar tegen de beperkte ingrepen in het interieur.

In de gevel worden volgende wijzigingen voorgesteld:

- De linkse gevelopening is origineel en wordt ingevuld met een dubbele paneeldeur met bovenlicht naar historisch model. Deze deur sluit goed aan bij de historische context en herstelt het beeld van de oorspronkelijke bouwaanvraag uit 1985. Het dossier bevat voldoende tekeningen, details en technische informatie om te oordelen dat de poort voldoet aan de vereisten voor een beschermd stadsgezicht: de indeling en profilering zijn conform de tijdsperiode van deze architectuur en de kleurstelling en het materiaalgebruik zijn afgestemd op de erfgoedcontext.
- De rechteropening wordt helemaal opengemaakt, zodat de situatie van 1946 wordt hersteld. In deze opening wordt een eenvoudige houten kantelpoort geplaatst. De poort wordt opgedeeld in drie delen (conform een historische foto) en afgewerkt met houten latten in dezelfde kleur als de historische poort. Aangezien deze opening een latere aanpassing is, is deze poort aanvaardbaar. Het schrijnwerk is hedendaags maar integreert zich goed in de erfgoedcontext.

De voorgestelde werken hebben een positieve impact op de erfgoedwaarden van het beschermd stadsgezicht. Vanuit ruimtelijk afweging is er geen bezwaar. Ondanks het gebrek aan levendigheid in de plint met raamopeningen, wat vandaag ook niet aanwezig is, wint het straatbeeld aan straatbeeldkwaliteit wat positief te beoordelen is vanwege het herstel van het historisch uitzicht.

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_2025005448_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 berging naar garage met bijhorende gevelwijzigingen aan Jan Peelman - Inge De Clercq gelegen te Graaf van Vlaanderenplein 31-32 (kant Sint-Annastraat), 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 mei 2025 met kenmerk 054308-013advies-OMG/DA/2025).

Agentschap Onroerend Erfgoed

De voorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 mei 2025 met kenmerk 054308-013advies-OMG/DA/2025).

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan voor de inpandige garage. De oprit voor de nieuwe fietsenberging zal verwijderd worden. Zie opmerkingen.

Opbouw

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen of te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de nieuwe oprit aangelegd worden en de bestaande oprit verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir ter hoogte van de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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_06439 - OMV_2025005448 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van berging naar garage met bijhorende gevelwijzigingen - met openbaar
onderzoek - Graaf van Vlaanderenplein 31-32 (kant Sint-Annastraat), 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025005448

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_Peelman-De Clercq_P_N_2_grondplan.pdf	r9IDAASmStYffAurCoqvVA==
BA_Peelman-De Clercq_G_N_1_voorgevel.pdf	etNlek7g13J99bXqjX73JQ==
BA_Peelman-De Clercq_G_B_1_voorgevel.pdf	COKBzZSoZaz9Ps/xB2pjdA==
BA_Peelman-De Clercq_G_N_5_poort detail.pdf	J5PvrajHmNMdERbvbASJjQ==
BA_Peelman-De Clercq_P_B_2_grondplan.pdf	V12krhyqPNLe7ccQSJeJlg==
BA_Peelman-De Clercq_P_B_3_tussenverdieping.pdf	Mwz4hq+ntabM96aWyPlraw==
BA_Peelman-De Clercq_S_B_1_doorsnede-1.pdf	qdYyWfCRbDOYCeCicBnB2Q==