



2025_CBS_06675 OMV_2025031835 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een vergunde meergezinswoning met handelsruimte - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat en Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Cama projects met als contactadres Oosthoekstraat 9, 8850 Ardooie heeft een aanvraag (OMV_2025031835) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een vergunde meergezinswoning met handelsruimte
- Adres: August Van Bockxstaelestraat 69 en Brusselsesteenweg 296, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 194N, 194P, 194V en 194W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwlocatie is gelegen op de hoek van de Brusselsesteenweg en de August Van Bockxstaelestraat in de deelgemeente Ledeberg. De Brusselsesteenweg is een gewestweg en een belangrijke invalsweg naar het centrum van Gent. De August Van Bockxstaelestraat betreft een klassieke woonstraat en is tevens een gemeenteweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan functies (wonen, handel, diensten en horeca), alsook diverse bouwstijlen. De meeste gebouwen hebben een hoogte van 2 of 3 bouwlagen plus een hellend dak, maar er zijn tevens enkele meergezinswoningen aanwezig bestaande uit 7 bouwlagen met plat dak. Zo heeft het linkse buurpand van de aanvraag 7 bouwlagen, plus een teruggetrokken 8^e laag. De buur rechts heeft 7 bouwlagen. Het buurpand in de August Van Bockxstaelestraat omvat 2 bouwlagen plus een hellend dak.

De site is op vandaag braakliggend. De oorspronkelijke bebouwing werd reeds gesloopt zoals vergund met OMV_2023119720 (zie historiek).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft een herziening van een eerder vergund project. In feite gaat dit niet om een regularisatie maar wel om een wijziging van een vergund project dat reeds werd opgestart en aangevat.

Met de voorgaande aanvraag (ref. OMV_2023119720) werd het volgende vergund: het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw meergezinswoning bestaande uit 9 appartementen en een gelijkvloerse kantoorfunctie. Het nieuwe bouwvolume kent ter hoogte van de Brusselsesteenweg een bouwtypologie van 7 bouwlagen afgewerkt met een plat dak, in lijn met de rechterbuur. Het bouwvolume wordt afgebouwd naar de August Van Bockxstaelestraat toe waarbij het bouwvolume hier met 3 bouwlagen en een plat dak (groendak) aansluiting zoekt met de aanpalende bebouwing.

Gezien de voorgaande vergunning niet is vervallen en de werken reeds zijn aangevat, worden binnen deze nieuwe aanvraag enkel de vergunnings- en meldingsplichtige wijzigingen besproken en beoordeeld.

Volgende wijzigingen worden aangevraagd ten aanzien van de laatste vergunning:

Bouwvolume

- De kroonlijsthoogte van het pand bestaande uit 3 bouwlagen, gelegen in de August Van Bockxstaelestraat, wordt een 30-tal cm hoger voorzien dan recent vergund. Dit om het groendak te kunnen realiseren. De kroonlijsthoogte wordt in de nieuwe toestand voorzien op een hoogte van 10,40m gemeten ten opzichte van het maaiveld zijde Brusselsesteenweg.

Interne wijzigingen

- Op het gelijkvloers wordt de kantoorfunctie omgevormd naar een handelsfunctie. Verder worden er enkele interne herinrichtingen doorgevoerd. Het aantal woonentiteiten (9

woonentiteiten) en de voorziene mix van woningen blijft hierbij behouden. Door de herinrichtingswerken stijgt de netto vloeroppervlakte van de verschillende entiteiten.

Het project voorziet op het gelijkvloers een handelsfunctie, grenzend aan de Brusselsesteenweg. Verder wordt het gelijkvloers ingericht met een gemeenschappelijke inkomzone voor de bovenliggende woonentiteiten, 2 tellerlokalen, een afvallokaal en een gemeenschappelijke fietsenberging met 33 fietsstelplaatsen (82,10m²). De inkom van de appartementen en toegang tot de fietsenberging bevinden zich in August Van Bockxstaelestraat. De toegang tot de handelsfunctie bevindt zich langsheen de Brusselsesteenweg. Op de verdiepingen worden 9 woonentiteiten voorzien. Het betreft in totaliteit 4 twee-slaapkamerappartementen, 2 een-slaapkamerappartementen en 3 drie-slaapkamerappartementen met een respectievelijke netto-vloeroppervlakte van 92,38m², 101,68m², 92,38m², 106,63m², 66,67m², 62,02m², 130,99m², 130,99m² en 130,99m². De gemiddelde netto-vloeroppervlakte bedraagt hierbij 101,65m². Alle woonentiteiten beschikken over een buitenruimte.

- Het aanpassen van de dikte van de vloerpakketten. De vloerpakketten worden dunner voorzien waardoor de vrije hoogte op iedere verdieping verhoogd. De vergunde vloerpassen blijven hierbij ongewijzigd. De vrije hoogte op het gelijkvloers bedraagt in de nieuwe toestand minimaal 3,27m. De vrije hoogte op de verdiepingen bedraagt in de nieuwe toestand 3,75m.

Riolering

- De capaciteit van de hemelwaterputten wordt ruimer voorzien ten aanzien van de laatst vergunde toestand: Er worden 3 gekoppelde hemelwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 35.000 liter. Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst. Er wordt een septische put voorzien met een capaciteit van 10.000 liter (zoals vergund).

Invullen van opgelegde voorwaarden uit de voorgaande vergunning (OMV 2023119720):

Mobiliteit

- De vrije doorgang van de deuropening naar de fietsenstalling wordt aangepast naar minimaal 1,10m breedte.
- Er worden 3 bijkomende fietsenstelplaatsen voorzien.

Toegankelijkheid

- Er wordt voldaan aan de verordening toegankelijkheid door het integraal verlagen van het gelijkvloerse vloerpeil tot een maximum van 2cm boven het peil op de rooilijn. Er wordt een verschillende vloerpas voorzien in de handelsruimte en de rest van het gelijkvloers. De reden hiervoor is een verschil in hoogtepeilen van het openbaar domein tussen de inkom van de handelsruimte en de inkom van de appartementen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/03/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 9 appartementen en 1 kantoorfunctie na het slopen van de bestaande bebouwing. (OMV_2023119720)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 09/07/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. (1965 LE 3217)
- * Op 08/07/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. (1971 LE 4172)
- * Op 10/09/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen en uitbreiden van een garage. (1974 LE 4610)
- * Op 16/12/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van woning. (1975 LE 4765)
- * Op 05/09/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van burelen in garagebedrijf. (KW B-70-77 (4937 LE))
- * Op 16/08/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van moderniseringswerken aan de rw10- vak keizerpoortbrug- Edmond Van Hoorebekestraat. (1983/479 (5358))
- * Op 11/09/1986 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand. (1986/346)
- * Op 24/11/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot handelszaak met werkplaats. (1988/1421)
- * Op 13/02/1990 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame op paal. (1989/921)
- * Op 13/02/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame op paal. (1989/1944)
- * Op 26/02/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning en het oprichten van een kapsalon. (1990/30047)
- * Op 04/12/1997 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een gebouw met vier appartementen aan de kant van de Brusselsesteenweg, het oprichten van een gebouw met twee appartementen en 5 autobergplaatsen aan de kant van de August Van Bockxstaelestraat. (1997/20094)
- * Op 09/11/2000 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een verlicht reclamepaneel op een zijgevel van een handelspand en het plaatsen van een afsluiting. (2000/20202)
- * Op 12/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de herinrichting van de gewestweg n9 - Brusselsesteenweg te gent: wegen- en rioleringswerken. (2012/20030)
- * Op 21/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor wegen- en rioleringswerken voor de herinrichting van de n9 (regularisatie 8.00/44021/39213.1). (2013/20323)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 mei 2025 onder ref. 005701-004/MLE/2025. Het integraal advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 12 mei 2025 onder ref. AV/411/2025/00617. Het integraal advies kan nagelezen worden op het

omgevingsloket.

Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 14 mei 2025 onder ref. AD-23-1472 2e advies. Het integraal advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

1/ DRINKWATER

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de bouw van een nieuwbouw appartementsgebouw met 9 appartementen en 1 kantoorfunctie.

Ons advies is gunstig.

2/ RIOLERING

2A/ Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

2B/ Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater (GSVH) van 10 februari 2023, in werking vanaf 2 oktober 2023, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

2C/ Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft een regularisatie van een vergunde meergezinswoning met handelsruimte. De inhoud van het eerste advies wordt integraal mee overgenomen voor het tweede advies: Er wordt een uitzondering aangevraagd voor B25. Hiervoor was een overleg met de dienst Milieu en klimaat van de Stad Gent dd 10.08.2023 mail.

In toegevoegd document wordt de gevraagde afwijking besproken, maar het besluit van de dienst milieu en klimaat wordt niet toegevoegd.

Er wordt gevraagd niet te moeten infiltreren maar te bufferen met maximaal gebruikt. Indien akkoord van de dienst milieu en klimaat, maakt Farys geen bezwaar.

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden op een maximale afstand van 0.60 m.

Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

De aanvrager vraagt een aansluiting in de August Van Bockxstaelestraat aan volgens ingediend rioleringsplan. Op plan bestaande toestand is een riolering getekend.

Nieuwbouw na slopen bestaande woning:

De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Bij de sloop van het gebouw dient de aanvrager onderzoek te doen naar de bestaande aansluiting op de bestaande riolering zodat deze herbruikt kan worden.

Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys.

De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

2D/ Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

** de bestaande aansluiting van de te slopen woning dient hergebruikt te worden. Hiervoor zal het nodige onderzoek bij de sloop van gebouw moeten gebeuren.*

** De diepte van de bestaande aansluiting is bindend.*

** Indien een nieuwe aansluiting nodig zou zijn, kan deze aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/rioolaansluiting> .Deze aansluiting zou dan uitgevoerd worden aan kostende prijs.*

** De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten of ontwerp van private stelsel.*

** Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op het openbaar huisaansluitputje.*

** Er dient voorzien te worden in een RWA- en een DWA-huisaansluitputje op openbaar domein.*

4/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 22 april 2025 onder ref. 5000098160. Het integraal advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

5/ Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 2 juni 2025 onder ref. -:

Samenvatting:

Het projectgebied ligt op meer dan 50m (ca. 155m) van de Oude Schelde. Het projectgebied stroomt af naar de Oude Schelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg.

Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

WONEN

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus (6 niveaus) en met minstens 6 entiteiten (9 entiteiten) waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke

wooneenheid.

HANDELSRUIMTE

De aanvraag voorziet op het gelijkvloers in een handelsruimte met een publiek toegankelijke netto vloeroppervlakte van 114,33m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening toegankelijkheid.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in het afstroomgebied van de Oude Schelde (Binnenstad) in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. 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 overstromingskansen zowel op het perceel als ter hoogte van de wegen is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel gedeeltelijk 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.

Met voorliggende aanvraag worden enkele wijzigingen doorgevoerd aan een vergunde meergezinswoning (OMV_2023119720). Voorliggende aanvraag heeft betrekking op volgende

vergunnings- en meldingsplichtige handelingen:

- gewijzigde kroonlijsthoogte ter hoogte van de August Van Bockxstaelestraat
- functiewijziging van kantoor naar handel op een deel van het gelijkvloers
- interne herinrichtingswerken

De voorliggende aanvraag wijzigt bijgevolg noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte ten aanzien van de voorgaande vergunning. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV geen bijkomende verplichtingen zijn.

GESCHEIDEN STELSEL

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.
Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

HEMELWATERPUT

De capaciteit van de hemelwaterputten wordt in deze nieuwe aanvraag aangepast van 20.000 liter naar 35.000 liter. Dit door het voorzien van een bijkomende gekoppelde hemelwaterput.

De voorziene hemelwaterput is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De bijzondere voorwaarden opgenomen in voorgaand dossier OMV_2023119720 blijven integraal van toepassing.

GROENDAK

De voorziene groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35l/m². Hiertoe wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld aan de vergunning.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 250m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst omwille van technische redenen. De afwijking op het voorzien van een infiltratievoorziening werd besproken in de voorgaande vergunning inzake het oprichten van de meergezinswoning (zie OMV_2023119720). Deze beoordeling blijft integraal van toepassing. **Ook de bijzondere voorwaarden gekoppeld aan deze voorgaande vergunning blijven integraal van toepassing.**

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project, dit zowel op het terrein zelf als ter hoogte van de wegenis. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke

verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

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, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 april 2025 tot en met 21 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Het bezwaarschrift worden als volgt samengevat:

Plaatsbeschrijving / risico op schade

De bezwaarindiener stuurt aan op een uitgebreide plaatsbeschrijving om latere discussies uit te sluiten in het geval de werken aanleiding zouden geven tot schade (verzakkingen, scheuren,...) in het aanpalende gebouw.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is inderdaad aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gezien de voorgaande vergunning (OMV_2023119720) niet is vervallen en de werken reeds zijn aangevat, worden binnen deze nieuwe aanvraag enkel de aangevraagde vergunnings- en meldingsplichtige wijzigingen besproken en beoordeeld:

- gewijzigde kroonlijsthoogte ter hoogte van de August Van Bockxstaelestraat
- functiewijziging van kantoor naar handel op een deel van het gelijkvloers
- interne herinrichtingswerken

PROGRAMMA

Woningtypologie en woonkwaliteit

Het bouwprogramma voorziet nog steeds in een mix qua grootte en qua samenstelling in de woonentiteiten, dit gezien het aantal woonentiteiten ongewijzigd blijft alsook de typologie van de woonentiteiten ongewijzigd blijft. Door de herinrichting worden de woonentiteiten iets groter voorzien dan in de recent vergunde toestand waardoor ook de gemiddelde netto vloeroppervlakte stijgt. Dit heeft een gunstige invloed op de woonkwaliteit van deze meergezinswoning.

De geplande appartementen zijn voldoende ruim en de voorziene ruimtes worden van genoeg rechtstreeks daglicht voorzien. Er worden 4x twee-slaapkamerappartementen, 2x een-slaapkamerappartementen en 3x drie-slaapkamerappartementen voorzien. Hierbij bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen minimaal 75m², namelijk 101,86m². Alle appartementen worden van een voldoende ruim terras voorzien en beschikken over voldoende woon- en leefkwaliteit.

Handelsfunctie op het gelijkvloers

Het aanpassen van de gelijkvloerse kantoorfunctie naar een handelsfunctie is aanvaardbaar. De site van de aanvraag is gelegen in de kernstad en meer in het bijzonder in het stedelijk knooppunt Keizerspoort (in ontwikkeling). Stedelijke knooppunten zijn plekken met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbindingen naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen. Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige

mobilitateitsnetwerk. In de stedelijk knooppunten van de Kernstad wordt ingezet op een optimale mix tussen wonen, werken en recreëren.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied buiten het centrum. In het kernwinkelgebied wordt detailhandel gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie. Zowel een kantoorfunctie als een handelsfunctie vallen onder een zichtbare economische functie. De keuze om op het gelijkvloers een handelsfunctie te voorzien, wordt hierdoor positief beoordeeld.

WIJZIGINGEN BOUWVOLUME

Het ophogen van de kroonlijsthoogte ter hoogte van de aansluiting met het aanpalende pand in de August Van Bockxstaelestraat is ruimtelijk aanvaardbaar. Een gabariet van 3 bouwlagen met plat dak is hier ruimtelijk te verantwoorden. Een kroonlijsthoogte van 10,40m valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte en vindt voldoende aansluiting op de bestaande aanpalende bebouwing.

ADVIES TEAM STADSBOUWMEESTER

Dit project werd in voorbespreking mee begeleid door Team Stadsbouwmeester. En leidde tot een eerdere vergunning OMV_2023119720, waarvoor een gunstig advies werd verleend door Team Stadsbouwmeester.

Toelichting bij de gewijzigde aanvraag

De voorliggende aanvraag betreft een herziening van een eerder vergund project. De aangebrachte wijzigingen werden voorafgaand afgestemd met Team Stadsbouwmeester. De oorspronkelijke bezorgdheden van het team hadden betrekking op een verzwakking van het architecturale karakter en een afname van de helderheid van de volumetrie. Cruciaal in het advies was het behoud van de reeds vergunde architecturale uitdrukking. De huidige aanvraag komt hierin tegemoet.

Eerder advies en inhoudelijke beoordeling

Team Stadsbouwmeester beoordeelt het voorliggende ontwerp als kwalitatief, evenwichtig en architecturaal verzorgd, met een duidelijke en leesbare opbouw. In de huidige toestand bevindt zich op de hoek een laagbouwvolume dat weinig stedenbouwkundige meerwaarde biedt en een storende uitstulping kent op het openbaar domein. De nieuwe volumetrie voorziet in een terugtrekking van het bouwvolume ten opzichte van het openbaar domein, wat bijkomende ruimte creëert voor vergroening en (gedeeltelijke) ontharding van het publieke domein. Het nieuwe gebouw vormt een stedenbouwkundig coherent geheel. Het sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de zijde van de Brusselsesteenweg en wordt trapsgewijs afgebouwd naar drie bouwlagen in de August Van Bockxstaelestraat, conform de schaal van de omliggende bebouwing. Het programma is logisch georganiseerd, met een duidelijk leesbaar kantoorvolume langs de Brusselsesteenweg en een heldere adressering van de woonentiteiten via de August Van Bockxstaelestraat.

De appartementen zijn ruim opgevat en worden rationeel ontsloten. Architecturaal wordt het gebouw opgebouwd volgens een klassieke sokkel-bovenbouwtypologie: de sokkel krijgt een zwaardere, dragende uitstraling, terwijl de bovenbouw een meer open karakter heeft, wat

passend is voor het wonen aan een drukke verkeersas. De gevelcompositie is ritmisch en evenwichtig, met aandacht voor levendigheid en interactie aan beide straatzijden. De materialisatie – met een palet van groentinten en wit – is zorgvuldig gekozen en ondersteunt de architecturale opbouw. Detaillering en afwerking dragen bij aan een kwalitatieve uitstraling. De hoofdtoegangen zijn duidelijk leesbaar en worden extra geaccentueerd door het gebruik van contrasterende materialen in de sokkelzone.

Conclusie

Het ontwerp werd aangepast in lijn met het eerdere advies van Team Stadsbouwmeester. De architecturale kwaliteit, ruimtelijke integratie en materialisering blijven behouden en worden in bepaalde opzichten zelfs versterkt. Gelet op het bovenstaande heeft Team Stadsbouwmeester geen verdere stedenbouwkundige, architecturale of esthetische bezwaren ten aanzien van het aangepaste voorstel en brengt dan ook een **gunstig advies** uit.

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_2025031835_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 vergunde meergezinswoning met handelsruimte aan Cama projects (O.N.:0767756483) gelegen te August Van Bockxstaelestraat 69 en Brusselsesteenweg 296, 9050 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 voorgaande vergunning (OMV_2023119720)

De voorwaarden opgenomen in de voorgaande vergunning OMV_2023119720 blijven integraal gelden.

De volgende voorwaarden worden met de huidige nieuwe aanvraag wel ingevuld:

Mobiliteit:

- De vrije doorgang van de deuropening naar de fietsenstalling moet minimaal 1,10m zijn.
- Er moeten twee extra fietsparkeerplaatsen worden voorzien. De fietsparkeerrichtlijnen moeten daarbij steeds gerespecteerd worden. Er kunnen bijvoorbeeld 6 fietsstelplaatsen op één niveau vervangen worden door 9 fietsstelplaatsen in een hoog-laagsysteem met een as-op-as afstand van 0,50m.

Toegankelijkheid:

- De aanvraag moet in overeenstemming worden gebracht met de normenbepalingen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid en meer bepaald **met artikel 18 van deze verordening**. Dit kan door het integraal verlagen van het gelijkvloerse vloerpeil tot een maximum van 2cm boven het peil op de rooilijn. Dit moet gebeuren door het dieper uitgraven van de funderingsplaat. Dit betekent dat de gelijkvloerse vrije hoogte beperkt zal verhogen. De totale bouwhoogte van het project mag niet wijzigen.

Groendak

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35l/m². Dit moet gebeuren binnen het vergunde volume, zonder verdere ophoging van de gemene muren.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Brandweerzone Centrum

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 mei 2025 met kenmerk 005701-004/MLE/2025).

- Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 12 mei 2025, met kenmerk AV/411/2025/00617) moeten strikt nageleefd worden.

- Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 15 mei 2025, met kenmerk AD-23-1472 2e advies) moeten strikt nageleefd worden.

- Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 22 april 2025, met kenmerk 5000098160) moeten strikt nageleefd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen voorgaande vergunning (OMV_2023119720)

De opmerkingen opgenomen in de voorgaande vergunning OMV_2023119720 blijven integraal gelden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de

Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindieners 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_06675 - OMV_2025031835 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een vergunde meergezinswoning met handelsruimte - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat en Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025031835

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_0_I_B.pdf	N/eldoNYhAYpg6fRaVe7Xg==
BA_0_I_N.pdf	xWd+6+pAg0OGIx1H0WKhOw==
BA_0_I_V.pdf	5g1FXGyBuV/wm9QX/3ROWg==
BA_0_L_N.pdf	KkJ61QM3xThPUGRzDQ6w1Q==
BA_0_T_B_Terreinprofiel.A.pdf	tnUSrA6irEWd7fKdB4KHkg==
BA_0_T_B_Terreinprofiel.B.pdf	2uX14B1WrBMixLaiJYO/+w==
BA_0_T_N_Terreinprofiel.A.pdf	pJgc7VDRQhouP+bG13Pc8w==
BA_0_T_N_Terreinprofiel.B.pdf	DGc4FxlrkGC9EzX+JEeEJA==
BA_0_T_V_Terreinprofiel_1.pdf	QZQ+8X2lqtwdqU000lnU2g==
BA_0_T_V_Terreinprofiel_2.pdf	qDv/DXyiNEt6WAUrtmNwAQ==
BA_0_T_V_Terreinprofiel_3.pdf	eVJD+6V5UwJDafP14Xo6Uw==
BA_Meergezinswoning_G_B_Achtergevel.pdf	L9B0BJCJb4grUv0E8jyqw==
BA_Meergezinswoning_G_B_Binnengevel.pdf	tkRzVZvuotgvva4FINn61g==
BA_Meergezinswoning_G_B_Voorgevel.pdf	0qKw2n/nsC+1K0jx2/zbuA==

BA_Meergezinswoning_G_B_Zijgevel.pdf	VLhfH+OcV+z/gqBGpiqyNQ==
BA_Meergezinswoning_G_N_Achtergevel.pdf	XEKkCIOP8N27oQ9Xk5waFw==
BA_Meergezinswoning_G_N_Binnengevel.pdf	U4Ylkj2l0eVQpCjhB29Aaw==
BA_Meergezinswoning_G_N_Voorgevel.pdf	PXJLIZ/Er6y/z5oV+0FGBA==
BA_Meergezinswoning_G_N_Zijgevel.pdf	oCN4U9uBnxF47IWCUGzhzQ==
BA_Meergezinswoning_G_V_Achtergevel.pdf	LQpMeguFU1blvEML/Fr+9A==
BA_Meergezinswoning_G_V_Binnengevel.pdf	rPCrEigC+Yrnvq6H56Alzg==
BA_Meergezinswoning_G_V_Voorgevel.pdf	X3wOmHbWhrQHvdniB6BUgA==
BA_Meergezinswoning_G_V_Zijgevel.pdf	La4pif4BCuWidgsd3yrvWw==
BA_Meergezinswoning_P_B_0.pdf	8rqKU5VdJTiyO/mnKExOhw==
BA_Meergezinswoning_P_N_0.pdf	V9PUFtDt+OUNaUjz70gq6A==
BA_Meergezinswoning_P_N_1.pdf	GaeySPuq4AQVi68aVJ2NDg==
BA_Meergezinswoning_P_N_2.pdf	MviZ9sZoK4d1JOGibaGHFQ==
BA_Meergezinswoning_P_N_3.pdf	ZRW0I8S55O64Gyia7Bbp8g==
BA_Meergezinswoning_P_N_4.pdf	LW4zVGu/EpJn0BFq/n89lg==
BA_Meergezinswoning_P_N_5.pdf	rBSEz/Cbt3w9zMikLJ/BPw==
BA_Meergezinswoning_P_N_6.pdf	7tZimvzE9LRWDtfV9Y7lkg==
BA_Meergezinswoning_P_N_Dakenplan.pdf	GzU16DWJTJ1v4CAgV8Jo8w==

BA_Meergezinswoning_P_N_Fundering.pdf	92sD5MGEYXm5ejVWg9+CUw==
BA_Meergezinswoning_P_V_0.pdf	D55Y1Bb3cWWaxyiZZVr3Rg==
BA_Meergezinswoning_P_V_1.pdf	4GqKslrKdn07tPlwrpxU5Q==
BA_Meergezinswoning_P_V_2.pdf	CDCrV4SyTTqNfeERftLIEQ==
BA_Meergezinswoning_P_V_3.pdf	MK6MHU5rRodixo/MrdLReg==
BA_Meergezinswoning_P_V_4.pdf	Y6n5KAYYN4N5OrsCzmWWZw==
BA_Meergezinswoning_P_V_5.pdf	hrPZ5QERkkTxxBHPY7GzIA==
BA_Meergezinswoning_P_V_6.pdf	/DtK0T5XS0HzBoBNIWZsYQ==
BA_Meergezinswoning_P_V_Dakenplan.pdf	UfWWxl0FCGnapx/u5G6bXw==
BA_Meergezinswoning_P_V_Fundering.pdf	KNySfZ5LIdTHbZTYpS7yVA==
BA_Meergezinswoning_S_B_Snede.A.pdf	hG+iyE0mJKL6hkWXubg4Rw==
BA_Meergezinswoning_S_B_Snede.B.pdf	wXu8RqJKOv+l8W/nWSx9Bw==
BA_Meergezinswoning_S_N_Snede.A.pdf	H3oh8ABXizc/ql8myfC9Pw==
BA_Meergezinswoning_S_N_Snede.B.pdf	FKATsz3FPAVvnMmJoHIZJA==
BA_Meergezinswoning_S_V_Snede.A.pdf	9G17yW/HtGWbdJOsQKSjYw==
BA_Meergezinswoning_S_V_Snede.B.pdf	loaSv3GBpE6T5/TYJBO6Tg==