



2025_CBS_07914 OMV_2025077174 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een gebouw voor kortverblijfwonen - zonder openbaar onderzoek - Pauline Van Pottelsberghelaan, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

UPGRADE ESTATE NV met als contactadres Burggravenlaan 31 bus 001, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025077174) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een gebouw voor kortverblijfwonen
- Adres: Pauline Van Pottelsberghelaan 30, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 89T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
5 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De projectsite maakt deel uit van het stadsontwikkelingsproject The Loop. Het terrein in kwestie is een langwerpig terrein van ca. 2.200m² groot aan de westelijke rand van The Loop. Het terrein is onderdeel van veld 7 of zone 3a van het RUP 'Handelsbeurs'. Het terrein ligt tussen de Pauline Van Pottelsberghelaan en de ringweg Louis Bleriotlaan. De omgeving kenmerkt zich door grootschalige vrijstaande bebouwing met drie tot vier bouwlagen in een infrastructuurlandschap.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Middels OMV_2020088398 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw voor kortverblijfwonen met 86 units. Dit project is op heden in uitvoering.

De aanvraag betreft de regularisatie van een gebouw voor kortverblijfwonen, namelijk het wijzigen van het aantal eenheden bestemd voor kortverblijf wonen van 86 units naar 89 units. Ook worden planindelingen en gevelaanzichten aangepast.

Deze aanvraag heeft betrekking op alles wat binnen de perceelsgrens valt (gebouw en tuinaanleg).

De openbare aanleg uit de vorige vergunning is reeds uitgevoerd en valt niet onder deze aanvraag.

De ontsluiting van de parking en de toegang tot het gebouw gebeuren langs de Pauline Van Pottelsberghelaan.

Bouwvolume

Het gebouw heeft een footprint van 780m² en is één langgerekt stedelijk gebouw met een lengte van 68,7m en een breedte van 12,8m. Het gebouw telt vier bovengrondse bouwlagen en een ondergrondse parkeerlaag voor fietsen en wagens.

Het bouwvolume, bestaande uit een langgerekt volume met een centrale versmalling en metalen buitentrappen op de koppen van het gebouw, blijft volledig behouden. Het aantal bouwlagen, de footprint, de bouwhoogte, -breedte en -diepte wijzigen niet.

Bebouwing en programma

De hoofdbestemming blijft kortverblijfwonen, meer bepaald kamergerelateerde logies. Het programma valt onder bijlage 1 van het Vlaams Logiesdecreet.

De vergunde BVO voor het project bedraagt 2.873m² en blijft ongewijzigd.

Oorspronkelijk voorzag het project 86 tweepersoonskamers, het nieuwe voorstel voorziet 89 éénpersoonskamers.

De gemiddelde vloeroppervlakte van de kortverblijf-entiteiten bedraagt 17,1 m². Alle kamers hebben een eigen badkamer, 19 kamers hebben ook een eigen kookgelegenheid.

Aanpassing plannen

Verdieping -1

Door de beperktere bezetting worden slechts 82 ondergrondse fietsenstallingen voorzien. Door het compacter worden van de fietsenstalling, worden de technische lokalen verplaatst nabij de inrit en de hemelwaterputten.

De septische putten worden buiten het gebouw voorzien, waardoor het mogelijk geworden is de centrale trap door te trekken tot in de parking.

Gelijkvloers

De tellerlokalen worden vervangen door een technisch lokaal.

De containers worden naar buiten verplaatst, waardoor het afvallokaal wegvalt. De vrijgekomen oppervlakte wordt gebruikt voor het inrichten van 3 extra kamers.

De technische kokers en de kamerindelingen worden geoptimaliseerd.

Verdieping +1/+2/+3

De technische kokers en de kamerindelingen worden geoptimaliseerd.

Tussen de twee loungeruimtes wordt een technische koker toegevoegd.

Dakverdieping

Ten gevolge van de uitvoeringsstudies worden de technische kokers geoptimaliseerd.

De zone voor de luchtgroep is verschoven en uitgebreid, en er worden zonnepanelen toegevoegd.

Gevelaanzichten

De gevels bestaan niet langer uit bakstenen prefabpanelen, maar het gebouw wordt opgetrokken in traditionele massiefbouw met beton, kalkzandsteen en recuperatie gevelsteen. Het zwarte buitenschrijnwerk wordt vervangen door schrijnwerk in een goudtint. Ook de stalen trappen, de borstweringen, de gouden rand in de gevel, ... worden voorzien in dezelfde goudtint.

De schrijnwerkverdeling in de centrale zone van de inkom op het gelijkvloers en langs de passerelle worden aangepast.

De volledig beglaasde inkom wordt vervangen door een beperktere inkompartij met een automatische schuifdeur.

Op de verdiepingen zijn de schuiframen langs de passerelle vervangen door losse draaikipramen.

De raamopeningen op de kopse gevels ter plaatse van de vluchtrap vallen weg.

De gevelopeningen naar de inrit zijn voorzien van louvres, en de inrit wordt voorzien van een poort, zodat de parking beter beveiligd kan worden.

Boven de fietstrap wordt een overkapping voorzien, het regenwater wordt opgevangen in het groendak boven de overkapping.

Omgevingsaanleg

De verharding van de oprit wordt beperkt aangepast van vorm om ruimte te maken voor de vuilniscontainers en de bakfietsen. Rond de buitentrap wordt bijkomend groen voorzien, waardoor de totale oppervlakte aan verharding afneemt.

De wadi en de groenaanleg worden licht gewijzigd.

Voor de inkom van het gebouw wordt plaats gemaakt voor 3 zitbanken.

Het landschapsonwerp en het beplantingsplan maken deel uit van de vorige vergunning. Deze werden beperkt gewijzigd naar aanleiding van de door de brandweer opgelegde voorwaarden.

Er worden nog 8 hoogstammige bomen voorzien, de positie van deze bomen werd aangepast. Enkel de toegangen tot de inkom en de parkeergarage worden verhard.

De daktuin op de ondergrondse bouwlaag heeft een grondpakket van 80 cm, voorzien van volwaardige begroeiing.

Parkeren

De aangevraagde regularisatie heeft geen noemenswaardige invloed op het aantal parkeerplaatsen voorzien in de oorspronkelijke vergunning:

Auto

Het aantal autoparkeerplaatsen blijft ongewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning.

Er worden 31 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 plaatsen voor personen met een handicap en 4 plaatsen voor elektrische voertuigen.

Fiets:

Het aantal fietsenstallingen wordt gewijzigd. Door de beperktere bezetting moeten slechts 89 parkeerplaatsen worden voorzien. Het betreft 58 plaatsen in een hoog-laagsysteem, 24 dubbellaagse plaatsen en 7 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

De fietsenstalling bevindt zich op niveau -1, het betreft 58 plaatsen in een hoog-laagsysteem en 24 dubbellaagse plaatsen.

De ondergrondse fietsenstalling is via een afzonderlijke fietstrap met goot bereikbaar. De trap is 1,80m breed en heeft een goot aan één zijde.

De fietsenstalling voor buitenmaatse fietsen bevindt zich op het gelijkvloers. Het betreft 7 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 23/12/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten en het exploiteren van een gebouw voor kortverblijfwonen en infrastructuurwerken. (OMV_2020088398)
- Op 27/10/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling voor de bouw van een ondergrondse bouwlaag. (OMV_2022110726)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 12/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van wegenis en riolering – Pauline Van Pottelsberghelaan. (2012/70127)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 juli 2025 onder ref. 061215-009OMG/DA/2025:

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

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden

3.2. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 7 augustus 2025 onder ref. AD-20-850 – 3de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de regularisatie van een gebouw voor kortverblijfwonen op lot 9 van veld 07 van het projectontwikkelingsgebied The Loop. De voorgaande vergunning van 23/12/2020 is gekend als OMV_2020088398. Deze aanvraag heeft betrekking op alles wat binnen de perceelsgrens valt (gebouw en tuinaanleg), de openbare aanleg uit de vorige vergunning is reeds uitgevoerd en valt niet onder deze aanvraag.

Op vraag van de brandweer voor het plaatsen van een hydrant is een uitbreiding nodig van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Pauline Van Pottelsberghelaan. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/24/031-D – verk. Pauline Van Pottelsberghe 30, 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem). De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Quinten Van Damme 5Quinten.VanDamme@farys.be).

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het regulariseren van een gebouw voor kortverblijfwonen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Het te beoordelen dossier betreft een complex bouwdoossier (verharde oppervlakte > 1.000 m²).

ZONERINGSPLAN:

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

RIOOLAANSLUITING:

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- bestaande aansluiting dient te worden herbruikt bij verbouwing / nieuwbouw na sloop bestaande bebouwing.

SEPTISCHE PUT:

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vind je meer info over de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN:

- Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:
 - de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
 - indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.
- De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.
- Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

- Huidige aanvraag betreft de regularisatie van een gebouw van kortverblijven op lot 9 veld 07 van The Loop. De regularisatie betreft enkel het privaat gedeelte. In de oorspronkelijke aanvraag was een deel toekomstig openbaar domein voorzien, maar dit behoort niet tot het regularisatie dossier gezien dit reeds uitgevoerd zou zijn volgens melding in huidige aanvraag.
Het is inderdaad zo dat de uitvoering van dit toekomstig openbaar domein lopende is, maar dit is nog niet aanvaard door Stad Gent en Farys. Dit dient verder nog opgevolgd worden.
- In de aanvraag is een plan toegevoegd: BA_Loop 7_I_V_I-N Inplantingsplan. Dit is toegevoegd als een vergund plan, maar bepaalde gegevens die hier vermeld zijn, zijn niet aanvaard door Farys bij de vergunningsaanvraag. En worden ook nu niet aanvaard als "vergund".
Niet aanvaard is de noodoverloop van de private infiltratievoorziening op de bufferleiding dia 600 mm. De noodoverloop van de private infiltratievoorziening diende te worden aangesloten op de nieuwe openbare infiltratievoorziening langsheen de nieuwe wegenis.
- Bijgevolg kan het plan BA_Loop 7_I_N_I-N Inplantingsplan, met dezelfde foutieve gegevens niet aanvaard worden.
Niet aanvaard is de noodoverloop van de private infiltratievoorziening op de bufferleiding dia 600 mm aan de rechterzijde van het perceel. De noodoverloop van de private infiltratievoorziening diende te worden aangesloten op de nieuwe openbare infiltratievoorziening langsheen de nieuwe wegenis.
- Volgende plannen van de huidige regularisatieaanvraag worden aanvaard inzake het private waterverhaal: BA_Loop 7_P_N_P-1_Kelderplan en BA_Loop

7_P_N_P6_infiltratiegracht. Op deze plannen is de noodoverloop van de private infiltratievoorziening correct ingetekend

Het plan BA_Loop 7_P_N_P5_hemelwater kan niet worden aanvaard gezien hier nog een noodoverloop van de private infiltratievoorziening is ingetekend naar de bufferleiding dia 600mm.

- *De wijzigingen in de aangesloten dakoppervlakten en oppervlakte zijn beperkt. De wijzigingen in de infiltratievoorzieningen zijn ook beperkt waardoor nog steeds voldaan is aan de nodig infiltratievolume en infiltratieoppervlakte volgens de toen geldende wetgeving.*

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: 'gunstig met voorwaarden'

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *Enkel de plannen zoals hierboven vermeld worden aanvaard inzake het private rioleringsstelsel.*
- *De plannen van toekomstig openbaar domein vallen niet onder deze regularisatieaanvraag.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Handelsbeurs' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone de zone voor projectontwikkeling fase 1, zone z3a voor kantoorachtigen en kortverblijfwonen. De vergunde BVO voor het project bedraagt 2.873m² en blijft ongewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning.

Het programma kortverblijfwonen is beperkt tot maximaal 2.500m². De aanvraag voorziet 373m² meer bvo. De flexibiliteitsregels van het RUP werden in de vorige vergunning toegepast en voorzien een verschuiving van 373m² kortverblijfwonen vanuit zone 7c – veld 12 west naar zone 3a – veld 7, zodat in deze laatste zone het gewenste programma kortverblijfwonen kan worden gerealiseerd.

De gevolgen voor de ruimteboekhouding van zone 7c – veld 12 west in de toekomstige vergunningsverlening zijn dat er in deze zone kunnen maximaal 5.000m² - 373m² = 4.627m² bvo kortverblijfwonen in aanmerking komen voor toekomstige vergunningen.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg na realisatie van de gevraagde wegenwerken. Overeenkomstig artikel 4.3.5. §3 kan in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

4.5. Archeologienota

Er is geen archeologienota vereist, want de aanvraag is gelegen in gebied waar geen archeologisch erfgoed wordt verwacht.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied 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).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein 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 regularisatie betreft slechts beperkte aanpassingen aan de aangesloten dakoppervlakten en aan de afwatering.

De voorziene hemelwaterputten met een totale capaciteit van 50.000 l zijn voldoende.

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

Ook de wijzigingen in de infiltratievoorzieningen zijn beperkt, waardoor nog steeds voldaan is aan de nodig infiltratievolume en infiltratieoppervlakte volgens de geldende wetgeving ten tijde van de vergunning.

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

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof

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 stikstofdecreet is bijgevolg niet van toepassing.

Afvalwater

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

Conclusie

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 betreft slechts beperkte wijzigingen ten opzichte van het vergunde project; deze beperkte wijzigingen vallen niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en hebben geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gebouw en omgevingsaanleg

Het programma waarbij 89 eenpersoonskamers voor kortverblijf worden voorzien, is conform de toegelaten bestemming.

Het gebouw zal geëxploiteerd worden conform de Bijlage 1 bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de het decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies. Er zullen geen andere diensten aangeboden worden dan diegene die in de bijlage 1 van dat decreet zijn opgenomen. Het aanbod kortverblijfwonen is hoofdzakelijk gericht op een doelgroep van professionals en academici die omwille van professionele omstandigheden of internationale opleidingen tijdelijk in Gent verblijven.

Deze doelgroep kan worden verantwoord door de gestage uitbouw van kantoor(achtige) functies op The Loop, waardoor onder andere de nood aan een gepast verblijf voor sommige medewerkers toeneemt. Het gaat hier dan niet om het klassieke zakentoerisme, maar eerder over verblijf in functie van economische of academische activiteiten die langer dan enkele dagen duren, maar ook niet van dien aard zijn dat ermee een adresverandering gepaard moet gaan. Het neemt daarmee een specifieke niche in binnen de overnachtingswereld.

Een grootschalige studentenhuysvesting kan hier echter niet worden gerealiseerd. Dit betreft namelijk een andere functiecategorie en past niet in de bestemmingsvoorschriften van dit RUP. De aanvrager blijft verantwoordelijk voor de correcte toepassing van het logiesdecreet.

Architectuur

Het bouwvolume en de inplanting ondergaan geen wijzigingen.

De aanpassingen aan de gevelopeningen en gevelmaterialen worden gunstig beoordeeld.

Mobiliteit

Parkeren - Auto

Het aantal autoparkeerplaatsen blijft ongewijzigd.

Parkeren - Fiets

Het project voorziet men 89 fietsenstallingsplaatsen: 58 plaatsen in een klassiek hoog-laag systeem, 24 plaatsen dubbellaags en 7 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.

De fietsenstalling bevindt zich net zoals de autoparking in de kelder. De fietsenstalling is bereikbaar via een trap-met-goot van 1,80 m breed met aan 1 zijde een goot. In de vorige vergunning was echter opgelegd dat deze trap aan beide zijden een helling (of goot) moest hebben, aangezien stijgende en dalende fietsers elkaar momenteel niet kunnen kruisen. Aan deze opgelegde voorwaarde werd niet voldaan, noch wordt dit rechtgezet bij de regularisatie.

De fietsenstalling in de kelder is qua afmetingen conform met de richtlijnen (voor 82 plaatsen). Hij is echter niet afgesloten van de autoparking. De toegang vanuit de trap gebeurt met een draaideur. Het is noodzakelijk dat deze draaideur automatisch werkt voor wie er mag zijn, aangezien het onmogelijk is om de deur open te houden terwijl men zijn bocht neemt met de fiets aan de hand. De toegangstrap is een buitentrap met een groendak, afgeschermd met een hekwerk langs de zijkant. Omwille van de veiligheid moet deze trap voldoende beschermd zijn tegen vuil en regen, én dient te toegangscontrole (automatische deur met badge) zich bovenaan te bevinden en niet onderaan.

Aangezien het gebouw nu enkel eenpersoonkamers bevat, zijn de logies duidelijk niet bestemd voor gezinnen, noch voor een langdurig verblijf. Daarom lijkt het niet relevant om 10% buitenmaatse fietsen (waaraan niet volledig voldaan wordt, aangezien men slechts 7 plaatsen i.pl.v. 9 voorziet) in te plannen, en is het essentiëler dat er voor elke kamer 1 fietsstalplaats gerealiseerd wordt in de fietsenkelder.

Op het originele plan bevonden de plaatsen voor de buitenmaatse fietsen zich net achter de fietstrap, maar nu bevinden ze zich zowat op de oprit. De verplichting uit de vorige vergunning om deze fietsenstalling eveneens overdekt en afsluitbaar in te richten werd evenmin uitgevoerd. De plaats waar de buitenmaatse fietsen nu voorzien worden is géén goede locatie, aangezien deze deel uitmaakt van de nodige manoeuvreerruimte voor gemotoriseerde voertuigen. Bovendien is deze niet afgesloten.

Daarenboven is er géén bezoekersfietsenstalling ingetekend, terwijl er hier $89 \times 0,2 = 18$ bezoekersplaatsen nodig zijn. Bijgevolg wordt geadviseerd om in de kelder 89 comfortabele plaatsen in te richten, en op maaiveld een bezoekersfietsenstalling te realiseren waar eventueel ook een bakfiets zou kunnen gestald worden. De bezoekersfietsenstalling mag in openlucht, maar ze moet wel ingeplant worden in een zone die niet nodig is als manoeuvreerruimte voor wagens.

De kelder is voldoende ruim voor het plaatsen van 89 fietsen. Het is echter noodzakelijk dat de fietsenstalling in de parking afgescheiden wordt van de autozone, mét een bijkomende ingangsdeur.

Er werd een ondergrondse autoparking gerealiseerd met 31 plaatsen. Aangezien dit deelveld zich binnen het kerngebied bevindt, staat deze parking de facto ter beschikking van het Parkeermanagement. Het feit dat niet-bewoners hier op bepaalde momenten kunnen komen parkeren bevestigt de noodzaak om de ondergrondse fietsenstalling dmv een hek (met deur) af te scheiden van de autoparking.

Een aantal opmerkingen die bij de vorige vergunning reeds vermeld werden (voornamelijk in verband met de fietsenstalling) werden niet aangepast. Het is essentieel dat deze zaken wel degelijk meegenomen worden binnen deze regularisatie:

- De fietsenstalling voor de bewoners op -1 moet worden uitgebreid tot 89 plaatsen. Deze moet afgesloten worden van de autoparking dmv een hek met toegangsdeur.
- De helling naar de fietsenstalling moet aan beide zijden een goot krijgen, opdat dalende en stijgende mensen elkaar zouden kunnen kruisen. Ook moet deze trap voldoende beschut zijn tegen slecht weer, en moet de ingangsdeur (automatische deur met badge) bovenaan de trap geplaatst worden.
- De bezoekersfietsenstallingen ontbreken, er moeten 18 plaatsen worden voorzien. Deze kunnen eventueel in de zone waar nu de bakfietsen staan geplaatst worden, mits dit op een veilige manier kan en deze zone nooit nodig is voor gemotoriseerd verkeer.

Deze zaken worden opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

Afvalberging

De oorspronkelijke vergunning voorziet een afvallokaal met een oppervlakte van 33m² op de gelijkvloerse verdieping.

De regularisatie voorziet een uitpandige afvalberging, waarbij de containers buiten worden geplaatst. Deze afvalberging wordt getekend op de plannen, maar staat niet afgebeeld op snedes en gevels. Het is daarom niet duidelijk hoe deze afvalberging zal worden uitgevoerd.

Het uitpandig voorzien van de afvalberging zorgt voor bijkomende verharding. Het voorzien van een bijkomende constructie in de gemeenschappelijke groenruimte zorgt bovendien voor een vermindering van de kwaliteit van de groenruimte.

Ook naar gebruik toe brengt deze aanpassing een vermindering van woonkwaliteit met zich mee: vooral voor het schoonmaakpersoneel, maar ook voor de bewoners. De oorspronkelijke afvalberging wordt vervangen door bijkomende logies, die geen meerwaarde betekenen voor de rest van het gebouw.

Bijgevolg wordt de uitpandige afvalberging ongunstig beoordeeld. De uitpandige afvalberging wordt dan ook **uitgesloten uit de vergunning**, en moet als groenzone worden voorzien zoals in de oorspronkelijke vergunning.

Uit de huidige planopbouw kunnen we afleiden dat er in de kelderverdieping nog voldoende mogelijkheden bestaan om een inpandige afvalberging te voorzien, dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Een indicatieve zone wordt aangeduid op de plannen.

Afvoerstelsel

Het is onduidelijk betreffende de perceelsgrens op de plannen, maar er is een vermoeden dat een septische put deels op openbaar domein komt te liggen.

De septische put moet volledig op privaat domein worden voorzien, dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de regularisatie van een gebouw voor kortverblijfwonen, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de bouw van een uitpandige afvalberging.

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_2025077174 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van een gebouw voor kortverblijfwonen aan UPGRADE ESTATE nv (O.N.:0840066124) gelegen te Pauline Van Pottelsberghelaan 30, 9051 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:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning: De bouw van een uitpandige afvalberging.

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 juli 2025 met kenmerk 061215-009OMG/DA/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 19/11/2020, met kenmerk AD-20-850 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden expliciet in het advies vermeld:

- Enkel de plannen zoals hierboven vermeld worden aanvaard inzake het private rioleringsstelsel.
- De plannen van toekomstig openbaar domein vallen niet onder deze regularisatieaanvraag.

Aanmeldingsplicht voor toeristische logies

De toeristische exploitatie moet worden aangemeld bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke dienst belastingen.

Afvalberging

Er moet een in pandige afgesloten afvalberging worden voorzien. Op de plannen van de kelderverdieping wordt een indicatieve zone aangeduid. De zone waar de uitpandige afvalberging was voorzien, moet worden uitgevoerd als groenzone zoals in de oorspronkelijke vergunning.

Mobiliteit

Parkeerplaatsen fiets:

- De fietsenstalling op -1 moet uitgebreid worden tot 89 kwalitatieve plaatsen.
- De fietsenstalling moet afgesloten worden van de autoparking. Dit kan met een hek, met een toegangsdeur (met badge) die automatisch geopend kan worden.
- De buitentrapp naar de fietsenstalling moet voldoende beschut zijn tegen vuil en slecht weer opdat er geen regen en bladeren op de trap kunnen vallen.
- De toegangscontrole naar deze ingangstrap gebeurt bovenaan (met badge), met een automatisch opendraaiende deur die ook vanuit de trap kan bediend worden voor de fietser die naar boven komt.
- De trap moet aan beide zijden een goot krijgen opdat de gebruikers elkaar kunnen kruisen.
- Er moeten 18 bezoekersfietsenstallingen geplaatst worden. Mogelijks kunnen deze in de huidige zone voor de buitenmaatse fietsen komen, mits deze zone niet nodig is voor uitwijkende voertuigen. Van deze bezoekersfietsenstallingen kunnen 2 plaatsen voorzien worden voor buitenmaatse exemplaren, aangezien de doelgroep eerder een gewone fiets zal bezitten dan een bakfiets.

Parkeerplaatsen auto:

De voorziene parkeerplaatsen moeten, wegens de ligging in het kerngebied van The Loop, ingeschakeld kunnen worden in het parkeermanagement.

Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Er zal naar het gebouw slechts één oprit met een breedte van maximum 6,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door de bouwheer i.k.v. de aanleg van de omliggende wegenis.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in een gracht te laten lozen.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Verlichting - dimmer

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Verlichting (logo)

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte **reclames en uithangborden**, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_07914 - OMV_2025077174 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een gebouw voor kortverblijfwonen - zonder openbaar onderzoek - Pauline Van Pottelsberghelaan, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025077174

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_Loop 7_G_N_G3_Noord-westgevel.pdf	ZD4MgmSsYYLEYsKPNXnPLQ==
BA_Loop 7_G_N_G2_Zuid-westgevel.pdf	iM9XHfO8b/1qV8+fH6saoA==
BA_Loop 7_G_V_G4_Noord-oostgevel.pdf	1vg1AR7Tri4dpkW9l2aG2g==
BA_Loop 7_G_N_G1_Zuid-oostgevel.pdf	/ZYGX5gb/bbOXXOwKUsQYw==
BA_Loop 7_G_V_G2_Zuid-westgevel.pdf	bB8NdSueo2YDKC7DLkNIKg==
BA_Loop 7_G_N_G4_Noord-oostgevel.pdf	gE34JkKr4bVhloJkCMp7iA==
BA_Loop 7_G_V_G3_Noord-westgevel.pdf	4DMha+3zxD6O0H1HUFB8ow==
BA_Loop 7_G_V_G1_Zuid-oostgevel.pdf	2SSI5KUePrVmQdKJxmdbgw==
BA_Loop 7_L_V_L_Legende.pdf	ZJ55RBWFRtRbHby91jhKZw==
BA_Loop 7_L_N_L_Legende.pdf	UuUECVib8UvCdbPU6DsaxA==
BA_Loop 7_P_V_P6_Infiltratiegracht.pdf	qLTViylHqx5n1Y8e7DkdJw==
BA_Loop 7_P_V_P5_Hemelwater.pdf	fl6R8qW6Go7UAIG5Jb7wjA==
BA_Loop 7_P_V_P3_Verdieping +3.pdf	4XfcgqDrsR/xWNbq8uaM3Q==
BA_Loop 7_P_V_P4_Dakenplan.pdf	BBw6hFL9meqvmD1sZIZc4w==
BA_Loop 7_P_N_P5_Hemelwater.pdf	WNUx6lc8ONlxyeBrQRH+lg==
BA_Loop 7_P_N_P3_Verdieping +3.pdf	g5kejSzeusMymOfc+Dp5mw==
BA_Loop 7_P_N_P-2_Funderingsplan.pdf	ZmzbIVs/JO8B8+cACjKr/g==
BA_Loop 7_P_V_P-1_Kelder- en funderingsplan.pdf	XVRmi2YIhQXbPJGgCrSjUw==
BA_Loop 7_P_V_R_Rioleringsplan.pdf	7MOVyKO/wM/mH1IUZe7t8A==

BA_Loop 7_P_N_P4_Dakenplan.pdf	s0/2Nzeud00d3g8Nj7gN+Q==
BA_Loop 7_P_V_P2_Verdieping +2.pdf	NwWwEuPx9VfA/QUUWxtr3w==
BA_Loop 7_P_V_P0_Gelijkvloers.pdf	rQ0kyhsdrTnPE2GFj1GJpg==
BA_Loop 7_P_N_P0_Gelijkvloers.pdf	a1aGfreCn/KsQFoNe9Tz9A==
BA_Loop 7_P_N_P-1_Kelderplan.pdf	c25/WFMI2GrflIBYjm6JJg==
BA_Loop 7_P_N_P6_Infiltratiegracht.pdf	uRk2vzdDq9BaH4RxRj1slQ==
BA_Loop 7_P_V_P1_Verdieping +1.pdf	Hg5W0qW44SNVxccClsKBzw==
BA_Loop 7_P_N_P2_Verdieping +2.pdf	j0E4bkHUEuILY2X3+X3CPw==
BA_Loop 7_P_N_P1_Verdieping +1.pdf	3L5LfJUXE/TKHu6RyOX4PA==
BA_Loop 7_T_V_T2_Terreinprofiel 2.pdf	clmfeVpu3d/OX5J94uz/mw==
BA_Loop 7_T_N_T1_Terreinprofiel 1.pdf	sOvr5IVNBpRzXCRC4k0G2g==
BA_Loop 7_T_N_T2_Terreinprofiel 2.pdf	xWucYSEiUqUITumTllapsg==
BA_Loop 7_T_V_T1_Terreinprofiel 1.pdf	M/dFJMa2AuISQrRrn/fg5A==
BA_Loop 7_S_V_S1_Doorsnede AA'.pdf	k/KlsdjXogTRTxA4D0M5sA==
BA_Loop 7_S_N_S3_Doorsnede CC'.pdf	9Cv5qeqicaZMGOeWQJ1N9A==
BA_Loop 7_S_V_S2_Doorsnede BB'.pdf	dQS5nh2+/XlivQfgusMzMg==
BA_Loop 7_S_N_S2_Doorsnede BB'.pdf	GcsR1bAM2+PcndzzOdaSHw==
BA_Loop 7_S_N_S1_Doorsnede AA'.pdf	qR/ZLvz2gwV8T59HKMxK8Q==
BA_Loop 7_I_V_I-N_inplantingsplan.pdf	jCqwX+lWH7UCfdS6jBFnYg==
BA_Loop 7_I_N_I-N_inplantingsplan.pdf	mCd7aCN9maXGJP5VsDoFCw==