



2025_CBS_08142 OMV_2025082853 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning met afzonderlijke gelijkvloerse horecaruimte - zonder openbaar onderzoek - Phoenixstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Katrien Buysse met als contactadres Lindestraat 15, 9820 Merelbeke heeft een aanvraag (OMV_2025082853) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning met afzonderlijke gelijkvloerse horecaruimte
- Adres: Phoenixstraat 55-57, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 171F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 juli 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen langsheen de Phoenixstraat in de wijk Brugse Poort – Rooigem. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met een mix aan stedelijke functies.

Het pand in kwestie betreft een rijwoning met een recafunctie op het gelijkvloers. Het gebouw heeft een gevelbreedte van 7,46m en bestaat uit een hoofdvolume van twee bouwlagen en een afgetopt hellend dak (bouwdiepte van 9,96m) en een gelijkvloers aanbouwvolume met plat dak (bouwdiepte tot 20,12m). Het perceel is integraal bebouwd met het gelijkvloerse aanbouwvolume. Aan de straatzijde bevindt zich een afzonderlijke toegang tot de woongelegenheden op de verdiepingen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een rijwoning met afzonderlijke gelijkvloerse recaruimte. Het gaat om een wijziging van de voorwaardelijk verleende vergunning OMV_2024117799, op zijn beurt een wijziging van de voorwaardelijk verleende omgevingsvergunning OMV_2024020546.

Op het gelijkvloers was vroeger een handelszaak gevestigd. De wijziging van de functie van handel naar reca is al vergund en maakt daarom geen deel uit van de beoordeling. In deze aanvraag worden uitsluitend de wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende vergunning besproken en beoordeeld.

In de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2024117799 werden de volgende aangevraagde handelingen voorwaardelijk vergund:

- Gelijkvloerse interne renovatie: De recazaak wordt volledig vernieuwd met een nieuwe berging en sanitair. De glasgevel op het gelijkvloers wordt naar achter geplaatst, waardoor een overdekte inkomzone van ±1,5m ontstaat. De inkom naar de woning erboven wordt uitgebreid en ingericht als fietsenstalling.
- Gevel en isolatie: Alle gevels worden geïsoleerd en afgewerkt met minimum 10cm crepi. Het bestaande gevelmotief aan de straatzijde (horizontale lijst en raamomlijsting) blijft behouden. De inkomzone krijgt een afwerking in donkerkleurige volkernpanelen.
- Wijzigingen dak: Het dak wordt vernieuwd met een geïsoleerde spantstructuur en volgt het profiel van de rechterbuur. De nokhoogte bedraagt ±11,1m. Ook de kroonlijst aan de achterzijde wordt aangepast aan het niveau van de rechterbuur.

De gevraagde aanpassingen ten opzichte van de voorgaande vergunning zijn de volgende:

Het nieuwe ontwerp voorziet een **dakterras** aan de achterzijde van de woning, bovenop het platte dak van de het gelijkvloerse aanbouwvolume. Het dakterras neemt de volledige breedte van de het dak in en is 2m diep. Aan de zijkanten wordt het dakterras begrensd door bestaande scheidsmuren, die aan de rechterzijde 1,9m en aan de linkerzijde 3,82m hoger zijn dan het

bestaande platte dak. Aan achterzijde afgezoomd door nieuwe balustrade die 1m hoger is dan ten het vloerpeil van het nieuwe dakterras.

Een nieuwe raamdeur in de **achtergevel**, ter hoogte van de keuken op de eerste verdieping, biedt toegang tot het terras. Verder worden de bestaande raamopeningen in de achtergevel ter hoogte van de eerste verdieping verticaal vergroten door het verlagen van de onderzijde van de betreffende gevelopeningen.

Ook aan de **voorgevel** vinden er enkele wijzingen plaats ten opzichte van de voorgaande voorwaardelijk verleende vergunning. Op de eerste verdieping worden de bestaande raamopeningen verticaal vergroot door de onderkant van de gevelopeningen wordt 39cm te verlagen. Deze wijziging leidt tot de verlaging van de hoogte van de bestaande horizontale lijst met 17cm. In de eerdere voorwaardelijk vergunde aanvraag OMV_2024117799 werd reeds gevelisolatie toegestaan, waarbij met variërende isolatiediktes het oorspronkelijke decoratieve gevelbeeld werd nagebootst—met onder meer een horizontale lijst en moulures rond de ramen. Hoewel de locatie van horizontale lijst wijzigt, blijft de uitsprong van deze lijst ten opzichte van het gevelvlak blijft wel hetzelfde als in de voorgaande voorwaardelijke verleende vergunning.

Bij de verbouwingswerken wordt ook de **interne indeling** op verschillende niveaus aangepast.

- Op het **gelijkvloers** wordt de inkomhal van de bovenliggende woning vergroot en ingericht als praktische berging voor afval en fietsen. Deze uitbreiding gaat ten koste van de recaruimte, die daardoor iets kleiner wordt: de netto oppervlakte daalt naar 77,8m², met een bruto vloeroppervlakte van 109,2m². Ook het aantal toiletten in deze ruimte wordt verminderd van vier naar twee, terwijl de bergruimte toeneemt van vier naar 6m².
- Op de **eerste verdieping** wordt de huidige wasplaats omgevormd tot een tweede badkamer. Op de plek van het bestaande toilet komt een compacte berging van 1m². Door een ruimere traphal in het nieuwe ontwerp vermindert de bruikbare oppervlakte van de leefruimte van 28m² naar 22,5m².
- **Onder het hellende dak** wordt de bestaande badkamer verwijderd. In de vrijgekomen ruimte wordt een extra slaapkamer ingericht, waardoor de woning in de nieuwe situatie 4 slaapkamers telt.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 16/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging met aanpassing van winkel naar bar/kroeg. (OMV_2024020546)
- Op 21/11/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning met afzonderlijke gelijkvloerse recaruimte. (OMV_2024117799)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/12/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis met winkel, de voorgevel inbegrepen (Litt. P-27-63).
- Op 24/04/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het maken van een verbinding tussen de winkelruimten op het gelijkvloers van twee bestaande handelshuizen en het uitvoeren van binnenaanpassingen (KW P-10-73).

- Op 20/12/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui (KW P-27-76).
- Op 13/04/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van bestaande winkelruimte (1989/252).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 augustus 2025 onder ref. 072510-005/PJ/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De dragende structuren moeten een brandstabiliteit R 60 hebben (of R 30 daar waar er slechts een gelijkvloerse bouwlaag gedragen wordt). Onbeschermde stalen structuren en onder gedimensioneerde houten elementen voldoen daar niet aan.*
- *De scheidingswanden en -plafond tussen het café en de woning moet EI 60 hebben.*

Het volledige advies is integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket.

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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften

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.

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.

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

Er wordt geen publiciteit aangevraagd voor de nieuwe recazaak. Publiciteitsinrichtingen die niet zijn vrijgesteld van een vergunning moeten worden aangevraagd en moeten voldoen aan de bepalingen bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023). Dit is opgenomen als **opmerking**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieu en mobiliteit

Het gelijkvloers deed vroeger dienst als handelszaak. De functiewijziging van handel naar reca is reeds voorwaardelijk vergund in de omgevingsvergunning OMV_2024020546 en valt daarom buiten de scope van deze beoordeling. Deze aanvraag beperkt zich tot de wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende vergunning OMV_2024117799. De **bijzondere voorwaarden** en opmerkingen inzake geluid, ingedeelde inrichtingen en activiteiten, afval en mobiliteit uit de omgevingsvergunningen OMV_2024020546 en OMV_2024117799 blijven onverminderd van kracht.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput en infiltratievoorziening

Er wordt een uitzondering gevraagd voor de aanleg van een hemelwaterput en infiltratievoorziening.

In een nota wordt aangehaald dat er geen ruimte is voor een hemelwaterput of infiltratievoorziening aangezien het terrein volledig volgebouwd is. De uitzondering kan aanvaard worden.

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 kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Om 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 kunnen extra beschermd worden 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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het nieuwe **dakterras** aan de achterzijde biedt een aanzienlijke meerwaarde op het vlak van wooncomfort, zeker gezien het ontbreken van buitenruimte in de bestaande toestand. Dankzij de aanwezigheid van gemene muren aan beide zijden wordt hinderlijke inkijk vermeden, en fungeren deze muren als natuurlijke zichtschermen. De totale bouwdiepte op de eerste verdieping komt, met de toevoeging van de balustrade, op ca. 11,9m, wat in de context van het bouwblok stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De wijzigingen aan de **achtergevel**, waaronder de vergroting van bestaande raamopeningen en de toevoeging van een raamdeur naar het dakterras, zijn functioneel en ruimtelijk verdedigbaar. Ze zorgen voor een betere toegankelijkheid en verhogen de natuurlijke lichtinval in de woning, wat de woonkwaliteit ten goede komt.

Ook de aanpassingen aan de **voorgevel** zijn beperkt van aard en ruimtelijk aanvaardbaar. De vergroting van de raamopeningen en de verplaatsing van de horizontale lijst staan in functie van een betere lichtinval in de leefruimten, wat positief bijdraagt aan het wooncomfort. Verder wordt in aanvulling op de voorgaande voorwaardelijke verleende vergunning nog **opgemerkt** dat de overdekte buitenruimte aan de voorzijde van het pand, alsook het raam ter hoogte van de plint geenszins mag afgesloten worden met een rolluik, om de levendigheid van de plint te bewaren.

De **interne herindeling** is gericht op een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte en een verbetering van de woonkwaliteit. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn deze ingrepen verdedigbaar.

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_2025082853_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 verbouwen van een rijwoning met afzonderlijke gelijkvloerse horecaruimte aan mevrouw Katrien Buysse gelegen te Phoenixstraat 55-57, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 augustus 2025 met kenmerk 072510-005/PJ/2025, raadpleegbaar op het Omgevingsloket).

Voorwaarden uit OMV 2024117799 en OMV 2024020546

De bijzondere voorwaarden uit de voorwaardelijk verleende omgevingsvergunningen OMV_2024117799 en OMV_2024020546 blijven onverminderd gelden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Contact met de straat

De overdekte buitenruimte aan de voorzijde van het pand, alsook het raam ter hoogte van de plint, mag geenszins mag worden afgesloten met een rolluik, om de levendigheid van de plint te bewaren.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de **verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer**.

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: tdwegen@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).

Publiciteit

Er wordt geen publiciteit aangevraagd voor de nieuwe reczaak. Bij het plaatsen van publiciteitsinrichtingen die niet zijn vrijgesteld van een vergunning moet een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 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_08142 - OMV_2025082853 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning met afzonderlijke gelijkvloerse horecaruimte - zonder openbaar onderzoek - Phoenixstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025082853

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_te verbouwen_G_B_1_VG.pdf	5y9V6ln35y5zw9NsZLJK3w==
BA_te verbouwen_G_B_2_AG.pdf	lBOHk5ZOBWzAsp7gC2qxDg==
BA_te verbouwen_G_N_1_VG.pdf	ivtLjiA42RTZWR0xELZOxg==
BA_te verbouwen_G_N_2_AG.pdf	tiXRwDx2Zqbvqcmh2ufDwA==
BA_te verbouwen_G_V_1_VG.pdf	SH7nIrpUB1+CC5TVTOTFmQ==
BA_te verbouwen_G_V_2_AG.pdf	nBAfXiIV+zd089iHiDfzPg==
BA_te verbouwen_I_B_1_INPL.pdf	C17r/q+V6kfLlajMPpheA==
BA_te verbouwen_I_N_1_INPL.pdf	PAmxh6xFqCvDKWCo3m84Bg==
BA_te verbouwen_I_V_1_INPL.pdf	2KvPp/WO/gBoUab2LSnLRw==
BA_te verbouwen_L_N_1_TITEL.pdf	bl7WTchknt6iRXy7j9lmCA==
BA_te verbouwen_N_BEREKENING OPPERVLAKTES.pdf	J7HFarvo3KkXm9FPw4FEQQ==
BA_te verbouwen_P_B_1_FUND.pdf	Jb2OTAdVa5rxqvOFqKV7Ew==
BA_te verbouwen_P_B_2_GP.pdf	YKKFIg0Qya0OQbefLDQiiA==
BA_te verbouwen_P_B_3_VDP.pdf	243z3NnzH2seH7vfoHvUSQ==

BA_te verbouwen_P_B_4_DAK.pdf	45WTq1Kdo2g4NWBLLdmdYQ==
BA_te verbouwen_P_N_1_FUND.pdf	RleDPeD8rAqpH982ALQNXQ==
BA_te verbouwen_P_N_2_GP.pdf	2XLqHCaxciWL51ldCMyziw==
BA_te verbouwen_P_N_3_VDP.pdf	ahT5X+8ofFxUfqKMh8TwYg==
BA_te verbouwen_P_N_5_DAK.pdf	Oe6lZjiKJcyw55xtiix2RA==
BA_te verbouwen_P_V_1_FUND.pdf	AbComWlnlBwMBMajwCG6NQ==
BA_te verbouwen_P_V_2_GP.pdf	/twFXktUg7tYoXMzDj5bUQ==
BA_te verbouwen_P_V_3_VDP.pdf	MQa31tUtNnDebkimA34Gcw==
BA_te verbouwen_P_V_4_DAK.pdf	TWskOCmbczJi3WZXNmJZLQ==
BA_te verbouwen_S_B_1_AA.pdf	drRfO4tR6SrxQ1+YwcznrQ==
BA_te verbouwen_S_B_2_BB.pdf	+3GOQz6PwA8F38EUx6rFHA==
BA_te verbouwen_S_N_1_AA.pdf	NqNqllK+Eo9LcU/yXkMejA==
BA_te verbouwen_S_N_2_BB.pdf	CHDKtINg7MNVPPclZunu2w==
BA_te verbouwen_S_V_1_AA.pdf	IHq8lUYsw6Nvv0TZ9Fwt7A==
BA_te verbouwen_S_V_2_BB.pdf	vNI/VWomP12p8GMi/zMFRQ==
BA_te verbouwen_T_B_1_PROFIEL.pdf	P/aVQFZPwQWogErTIDseXg==
BA_te verbouwen_T_N_1_PROFIEL.pdf	0qNuewYc4C8T/lcVnPSs7Q==
BA_te verbouwen_T_N_2_PROFIEL.pdf	zwo1+fcDlbk+7U4BjyhT1w==

BA_te verbouwen_T_V_1_PROFIEL.pdf	u+tSk/b2hIMLNOPhO4UI7w==
BA_te verbouwen_V_BEREKENING OPPERVLAKTES.pdf	1IM3I7KtsqjsaOQB430Ddw==