



2025_CBS_09982 OMV_2025100369 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van detailhandel met magazijn naar een magazijn met tuin en het regulariseren van een kantoor met garage - zonder openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bart Dehaene met als contactadres Victor Braeckmanlaan 91, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025100369) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van detailhandel met magazijn naar een magazijn met tuin en het regulariseren van een kantoor met garage
- Adres: Kasteellaan 445 en 445A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3702A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 september 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langsheen de Kasteellaan, vlakbij de verkeersknooppunt Dampoort. De onmiddellijke omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met een mix van functies. Aan de overzijde van de Kasteellaan bevindt zich de parking van het treinstation Gent-Dampoort.

Het **perceel** heeft een L-vorm en beschikt over een totale oppervlakte van 654,2 m². Aan de linkerzijde heeft dit perceel een diepte van ca 25,7 m. Aan de rechterzijde bevindt een deel van het perceel zich achter voorliggende percelen. Hier heeft het perceel een diepte van ca. 11 m.

Met uitzondering van een tuinzone van 40,5 m² is dit perceel volledig bebouwd. Aan de straatzijde is het **hoofdvolume** opgetrokken van drie bouwlagen en een hellend dak. De voorgevel heeft een breedte van ca 13,3 m. Onder het hoofdgebouw situeren zich nog private kelders. Achter het hoofdvolume is een **aanbouwwolume** opgetrokken van twee bouwlagen hoog (dakrand aan de rechter perceelsgrens: 6,51 m).

De bestaande functies zijn **handel, kantoor** en **wonen**.

- *Handel* (met magazijn): De handelsfunctie situeert op het gelijkvloers in het linkerdeel van zowel het hoofdvolume als het aanbouwwolume, en zet zich voort tot de tweede bouwlaag van het linker gedeelte van het aanbouwwolume. Het magazijn is bereikbaar vanaf de Kasteellaan. Deze handelsfunctie omvat een magazijn voor kleinhandel met bijhorende keuken en bureauruimte.
- *Kantoor*: De kantoorfunctie situeert zich in het rechterdeel van het hoofdvolume en het aanbouwwolume op het gelijkvloers. Deze functie loopt door tot de tweede bouwlaag van het rechter gedeelte van het aanbouwwolume.
- *Wonen*: In het hoofdvolume bevinden zich vier appartementen, verspreid over de eerste en tweede verdieping. De gemeenschappelijke inkomhal bevindt zich centraal op het gelijkvloers.

Centraal in de **voorgevel** bevindt zich de toegang tot de inkomhal. Links en rechts daarvan zijn **garagepoorten** aanwezig die toegang geven tot twee garages op maaiveldniveau. Daarnaast is er rechts in de voorgevel een poort die leidt naar een achterliggende inpandige fietsenstalling, eveneens op maaiveldniveau.

Links, op het gelijkvloers is er verder nog een **doorsteek** aanwezig richting de binnenplaats van een instelling voor volwassenonderwijs. Deze doorgang maakt **geen onderdeel uit van de aanvraag**.

In de bestaande toestand is er reeds een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig, evenals een septische put en een hemelwaterput met een capaciteit van 5.000 liter. Deze hemelwaterput hoort bij het kantoorgedeelte.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied). Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud. De ligging binnen CHE-gebied is een aanduiding voor de erfgoedwaarde. Bij nader onderzoek blijkt dat de bestaande bebouwing geen erfgoedwaarde heeft. Voor de periode waarin ze werd opgericht of grondig werd verbouwd (vermoedelijk tweede helft van de 20^{ste} eeuw) heeft ze een kenmerkende, maar geen vooruitstrevende of toonaangevende architecturale eigenschappen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat zowel nieuwe verbouwingswerken als de regularisatie van reeds uitgevoerde werken:

1. De **verbouwing** van een detailhandel met magazijn en garage naar detailhandel met magazijn en bijhorende voorzieningen (sanitair en keuken).
2. De **regularisatie** van interne verbouwingswerken en aanpassingen aan de voorgevel.

Nieuwe verbouwingswerken

In het achterste, rechter gedeelte van het magazijn wordt een **aanbouw gedeeltelijk gesloopt** over een oppervlakte van ongeveer 34,6 m². De gemene muren blijven behouden, terwijl de vrijgekomen ruimte volledig wordt ontpit en ingericht als groene buitenruimte met enkele stapstenen.

Langs de achtergevel van het hoofdgebouw worden zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping **overdekte buitenruimtes** voorzien. Op de eerste verdieping wordt hier een (overdekte) **opslagruimte** ingericht.

Binnen het hoofdvolume worden diverse **interne structurele ingrepen** uitgevoerd. De trap in het gesloopte volume wordt vervangen door een nieuwe trap in het resterende deel van het gebouw. Op het gelijkvloers komen nieuwe sanitaire voorzieningen in de bureauruimte en wordt de keuken verplaatst. Een deel van de draagmuur tussen garage en keuken wordt gesloopt.

De garage links van de inkomhal wordt heringericht tot een **toonzaal** van circa 27,6 m², waarbij de vloerplaat wordt verhoogd van ongeveer 5 cm naar 20 cm boven het trottoirpeil in functie van het aanleggen van isolatie. Aan de voorgevel wordt de **garagepoort vervangen door vitrineramen en een raamdeur**, waardoor het aantal garagepoorten in de voorgevel het pand vermindert van twee naar één.

Regularisatie van verbouwingswerken

Bij de uitvoering van de vergunning OMV_2022009957 (zie historiek) zijn enkele afwijkingen ontstaan ten opzichte van de goedgekeurde plannen, zowel in de **interne indeling** (met structurele werken) als aan de **voorgevel**. Zo werd de bestaande garagepoort vervangen door een ander type poort (met een meer open structuur) en werd ook de poort die de fietsenstalling afsluit anders uitgevoerd.

Riolering

Op de septische put zijn in de bestaande toestand de toiletten van de meergezinswoningen en een toilet op de eerste verdieping aangesloten. In de nieuwe toestand wordt de **septische put verplaatst**. Hierop wordt het kantorgedeelte aangesloten. De toiletten van de appartementen worden in de nieuwe situatie niet langer aangesloten op een septische put. De afwatering hiervan gaat rechtstreeks naar het openbare rioleringsstelsel.

Noot van de Omgevingsambtenaar: we merken op dat een deel van de eerder ontpitte zone bij het kantorgedeelte onrechtmatig werd verhard en werd ingericht als een terras. Deze ingreep maakte echter geen deel uit van de vorige vergunning (OMV_2022009957) en wordt dus onjuist weergegeven op de plannen van de vergunde toestand. Het inrichten van het terras van 13 m² wordt mee opgenomen in deze vergunning.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 25/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een goed tot een detailhandel enerzijds en een kantoor met garage en doorsteek naar de straat anderzijds. (OMV_2022009957)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 03/01/1967 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen woonhuis tot 2 appartementen en autobergplaats. (Litt. K-57-66)

* Op 25/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1983/842)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 1 oktober 2025 onder ref. 065946-006/KH/2025: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

- *compartimentering en overslag tussen verschillende compartimenten;*
- *compartimentering van technische ruimtes;*
- *het plaatsen van een branddetectie-installatie type totale bewaking in de kantoren en de detailhandel met magazijn.*

AWV - DISTRICT GENT GEWESTWEGEN

Advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 oktober 2025 onder ref. AV/411/2025/01548: **voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de

uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – Deel Sint-Macharius', goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als centrumzone en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag **in overeenstemming** met de geldende plannen en 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 **niet volledig in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op het volgende voorschrift:

Artikel 3.5 - Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels

Artikel 3.5 uit het Algemeen bouwreglement stelt dat per onroerend goed mag worden voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater.

Toetsing: er wordt een aparte aantakking voorzien voor de FWA en DWA op het openbare rioleringsstelsel voor de appartementen. De bestaande huisaansluitingen zijn verplicht te

gebruiken, er zullen geen extra aansluitingen voorzien worden. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.6. - Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

Volgens artikel 3.6 van het Algemeen Bouwreglement is de plaatsing van een septische put verplicht bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan worden aangepast.

Toetsing: In dit dossier worden ingrijpende werken uitgevoerd aan de volumes waarin de kantoorfunctie is ondergebracht, waardoor het afvoerstelsel effectief gewijzigd kan worden. De bestaande septische put wordt verplaatst en zal in de nieuwe toestand enkel nog aangesloten worden op de drie toiletten op het gelijkvloers, behorend tot de kantoor- en handelsfunctie (met magazijn). De toiletten van de appartementen, die in de bestaande toestand wel waren aangesloten op de septische put, worden in de nieuwe situatie niet langer op een septische put aangesloten.

Het is verplicht om een voldoende ruimte septische put te voorzien, waarop alle toiletten worden aangesloten. De septische put moet voldoen aan de technische toelichting van het integraal waterbeleid.

De septische put moet uitsluitend worden gebruikt voor zwart/fecaal afvalwater en dient een minimale inhoud te hebben van:

- 2.000 liter tot en met 5 IE (inwonerequivalent),
- +300 liter per IE van 6 tot en met 10 IE,
- +225 liter per IE vanaf de 11e IE.

Deze verplichting wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde** in dit dossier.

Een hulpmiddel om het aantal inwonerequivalenten (IE) van gebouwen te bepalen is terug te vinden in de technische toelichting van deel 4 van de Code van Goede Praktijk voor

Rioleringsystemen:

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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.

KANTOOR

De kantoorfunctie is groter dan 150 m², maar kleiner dan 400 m². Uit artikel 3 volgt dat de Gewestelijke verordening toegankelijkheid van toepassing is op

- de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies;
- de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.

Het ontwerp van dit deel van de aanvraag is **niet** in overeenstemming met deze verordening. Het wijkt af op de volgende voorschriften:

Art. 29/2

Volgens artikel 29/2 van het de Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid moet bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, artikel 30, eerste lid, en artikel 31, in het bijzonder punten 1° en 2°.

Art. 12

§1. In alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.

§2. Met behoud van de toepassing van artikel 22, alinea 1, moet in alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, een vrije doorgangshoogte, na afwerking, van minstens 2,30 m gegarandeerd worden.

Deze verplichting geldt niet als de realisatie ervan tot een constructieprobleem leidt op bovenliggende verdiepingen waar geen werken aan gepland waren.

Art. 30

De ruwbouwmaten van een aangepast toilet moeten minstens 1,70 m op 2,25 m zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 m op 2,20 m gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.

Art. 31

In de aanvraag kunnen afwijkingen van de ruwbouwmaten, vermeld in artikel 30, worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de sanitaire ruimte aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° ter hoogte van de wastafel, de toiletpot en de douchezone is een vrije en vlakke draairuimte. De ruimte onder de aangepaste wastafel mag meegerekend worden voor de bepaling van de vrije en vlakke draairuimte;

2° in een aangepast toilet: moet voor de toiletpot en na de afwerking en inrichting van de ruimte een vrije afstand van minstens 120 cm gegarandeerd zijn; moet minstens aan één zijde van de toiletpot een vrije transferzone van minstens 90 cm zijn; moet de vrije doorgang tussen de toiletpot en de wastafel minstens 90 cm breed zijn moet de afstand van de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende wand minstens 70 cm bedragen; moet een wastafel aangebracht zijn waaronder een ruimte is van minstens 70 cm hoog, minstens 90 cm breed en minstens 60 cm diep. Als de wastafel in een inwendige hoek is geplaatst, moet de afstand tussen de as van de wastafel en de inwendige hoek minstens 50 cm bedragen;

Toetsing: In de huidige aanvraag zijn twee reguliere toiletten voorzien, maar er is geen toilet voorzien dat voldoet aan bovenstaande bepalingen. De aanvraag is bijgevolg is **niet conform** de voorschriften. Er moet minstens één aangepast toilet worden ingericht dat voldoet aan de vereiste toegankelijkheidsnormen, zoals bepaald in de Gewestelijke Toegankelijkheidsverordening. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde** in dit dossier.

HANDEL

Het publiek toegankelijke deel, de toonzaal, is kleiner dan 150 m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² 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.

Artikel 18 bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2 cm zonder overbrugging toegelaten.

Toetsing: Het niveauverschil ter hoogte van de inkom bedraagt 20 cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn aanpassingen aan de voorgevel vereist (verlagen deurdorpel). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden. Het gaat hier om een kleinschalige handelsfunctie van 27,6 m².

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: *“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaartoe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”*

De vereiste normen kunnen in dit geval enkel worden gehaald door ingrepen die constructief niet in verhouding staan tot de geplande verbouwing aan de inkom. Bovendien is ook een alternatieve toegankelijke route naar de toonzaal mogelijk via de fietsdoorgang, de overloop en het bureau. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de aanvraag **niet in strijd** is met de bepalingen van de Gewestelijke Toegankelijkheidsverordening. De alternatieve route, via de fietsdoorsteek, de overloop en het bureau moet wel voldoen aan de toegankelijkheidsvereisten zoals bepaald in de verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag vermindert de bebouwde oppervlakte. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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

De gedeeltelijke **sloop** van het aanbouwvolume draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de site. Met deze werken ontstaat een nieuwe tuinzone bij de handelsfunctie (met magazijn). Dit verhoogt niet alleen de belevingswaarde maar heeft ook een gunstige invloed op de hemelwaterhuishouding, de verluchting van het bouwblok, de biodiversiteit en het microklimaat en de lichtinval in het pand. Er kan **akkoord** worden gegaan met de gevraagde sloop van het aanbouwvolume op de site. De voorziene raamopeningen rondom de nieuwe tuinzone zijn gericht op het eigen terrein en hebben geen impact naar de omliggende percelen. De interne aanpassingen staan in functie van een beter gebruik van de aanwezige ruimtes.

De aanpassingen aan de **voorgevel** bestaan louter uit het vervangen van de poorten. Zo wordt de linker garagepoort vervangen door een vitrineraam met een raamdeur. De linker garage wordt ingericht als toonzaal. Het vervangen van één van de garagepoorten door een vitrineraam met raamdeur zorgt voor een beter visueel contact met de straat en draagt bij aan de levendigheid van het straatbeeld. De oprit op het openbaar domein is hierdoor niet langer functioneel en zal verwijderd worden.

De garage rechts van de inkomhal blijft behouden. Hier wordt enkel de garagepoort vervangen door een andere garagepoort. De oprit voor deze garage kan behouden blijven, mits een maximale breedte van 3,5 m. De nieuwe poorten moeten volledig binnen de rooilijn kunnen openen en sluiten (draaien, rollen, schuiven, kantelen of wentelen). Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De afsluiting van de fietsenstalling werd anders uitgevoerd dan initieel werd vergund. De nieuwe situatie bestaat uit meer glaswerk, wat positief wordt onthaald door een verbeterd contact met het openbaar domein.

Het aanleggen van een terras (van ca. 13 m²) in de tuinzone bij de kantoorfunctie is aanvaardbaar. Dit terras draagt bij tot een zinvol en effectief gebruik van de buitenruimte door de werknemers. Het water dat op de verharding valt kan op een natuurlijke manier infiltreren in de naastgelegen groenzone.

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_2025100369 Plannenset Bijlage.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 detailhandel met magazijn naar een magazijn met tuin en het regulariseren van een kantoor met garage aan Bart Dehaene gelegen te Kasteellaan 445 en 445A, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 oktober 2025 met kenmerk 065946-006/KH/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

- Het Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 6 oktober 2025, met kenmerk AV/411/2025/01548) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Toegankelijkheid

Toegankelijke toiletten bij kantoor

Er moet bij het kantoorgedeelte minstens één aangepast toilet worden ingericht dat voldoet aan de vereiste toegankelijkheidsnormen, zoals bepaald in de Gewestelijke Toegankelijkheidsverordening. Dit toilet moet ook op een rolstoeltoegankelijke wijze bereikbaar zijn.

Openbaar domein

De oprit voor de garage kan behouden blijven (met een maximumbreedte van 3,5m) de opritten links ("toonzaal en leveringen") en rechts (fietsenstalling met vermelding "doorsteek") zijn op te breken.

De (garage-)poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Riolering:

Aantal aansluitingen

De bestaande huisaansluitingen zijn verplicht te gebruiken, er zullen geen extra aansluitingen voorzien worden.

Septische put

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten moeten hierop worden aangesloten. Dit kan in de vorm van aparte septische putten of een gecombineerde septische put voor de verschillende functies (wonen, kantoor en handel met magazijn) samen.

De septische put moet uitsluitend worden gebruikt voor zwart/fecaal afvalwater en dient een minimale inhoud te hebben van:

- 2.000 liter tot en met 5 IE (inwonerequivalent),
- +300 liter per IE van 6 tot en met 10 IE,
- +225 liter per IE vanaf de 11e IE.

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Wettelijke bepalingen rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Opritten:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten links en rechts op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Beschermen fauna bij sloop

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de eventuele aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Zakelijk karakter

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

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**.

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 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 kennisgeving 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_09982 - OMV_2025100369 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van detailhandel met magazijn naar een magazijn met tuin en het regulariseren van een kantoor met garage - zonder openbaar onderzoek - Kasteellaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025100369

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_KASTEELLAAN_L_B_V_1.pdf	4NyyYMDyE7bx6z6Z84JtMQ==
BA_KASTEELLAAN_G_B_V_1.pdf	rI9bEBD3HG9KCzCZtFwjwQ==
BA_KASTEELLAAN_G_N_1.pdf	KBLW3jKJh0Gxr6Qm9hWA1Q==
BA_KASTEELLAAN_I_B_V_1.pdf	Q8IOPCPysa2qTQwXQ9c1BA==
BA_KASTEELLAAN_L_N_1.pdf	upzAfEB1QxYsw5YdALSC9w==
BA_KASTEELLAAN_P_B_V_0.pdf	mujHLdnTv/N4LWO1izel3g==
BA_KASTEELLAAN_P_B_V_1.pdf	Hw9g5RwZj9kQon+IIJqhQw==
BA_KASTEELLAAN_P_B_V_2.pdf	AkY2jyqYPitfZImTSovFrQ==
BA_KASTEELLAAN_P_N_-1.pdf	LhcFMYQhohxxlYdFSqh/Qw==
BA_KASTEELLAAN_P_N_0.pdf	S2Uiqaf7yLdV5WetVjNLCg==
BA_KASTEELLAAN_P_N_1.pdf	xQiNyTz41Hwd+JadMmv7oQ==
BA_KASTEELLAAN_P_N_2.pdf	G4wE2nM0mSkpwtP3IaJ3rQ==
BA_KASTEELLAAN_P_V_-1.pdf	vtvQiYz+PZXU192HB6HQaw==
BA_KASTEELLAAN_S_B_V_AA'.pdf	vhlofCuLHCDsiJ8Pwgu5Dg==
BA_KASTEELLAAN_S_B_V_BB'.pdf	13XPOOs9/G2N1Eznzc7Pxx==
BA_KASTEELLAAN_S_N_AA'.pdf	KFhGCGz6kAdNEmUA/jzbZA==
BA_KASTEELLAAN_S_N_BB'.pdf	A5PIWq8cSOENYQnmB4a6oA==
BA_KASTEELLAAN_T_B_V_1.pdf	rsWHhZiQSV1my9BeeyMRDA==
BA_KASTEELLAAN_T_N_1.pdf	FhHAC6qxvEqCf+XcFV+PAA==