



---

**2026\_CBS\_02580 OMV\_2025146152 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand gebouw, het bouwen van een kantoor met bovenliggend appartement en het renoveren van een bestaande loods - zonder openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 maart 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen  
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?**

JEUGD IN BEWEGING VZW met als contactadres Vooruitgangstraat 225, 1030 Schaarbeek heeft een aanvraag (OMV\_2025146152) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een bestaand gebouw, het bouwen van een kantoor met bovenliggend appartement en het renoveren van een bestaande loods
- Adres: Voskenslaan 129, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 597V2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 januari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 maart 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het perceel uit voorliggende aanvraag is gelegen langs de Voskenslaan. Deze straat maakt deel uit van de zuidelijke stationsomgeving Gent-Sint-Pieters en bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing ingeplant op de rooilijn met een menging van functies. In de bestaande toestand is het perceel bebouwd met een pand aan de straatzijde, opgebouwd uit 3 bouwlagen en afgewerkt met een plat dak. Het omvat een winkelruimte op het gelijkvloers en een woonfunctie op de verdiepingen. In de tuinzone bevindt zich een (afgebrande) loods.

Voorliggende strekt tot het slopen van een bestaand gebouw aan de straatzijde en het bouwen van een kantoor met bovenliggend appartement. De loods achterin wordt gerenoveerd.

#### *Straatzijde*

Het nieuwe volume aan de straatzijde is opgebouwd uit 4 bouwlagen afgewerkt met een plat dak; de bouwdiepte verschilt per bouwlaag. De gelijkvloerse bouwlaag wordt voorzien tot een diepte van 18 meter en omvat aan de rechterzijde een overdekte buitenruimte/onderdoorgang naar de tuin en loods. Op de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte 11,80 meter, met aan de rechterzijde een dakterras dat nog 3,70 meter verder reikt. De tweede verdieping is aan de voorzijde gedeeltelijk teruggetrokken en heeft een bouwdiepte van 9,80 meter (gemeten vanaf de rooilijn). In de teruggetrokken zone wordt een houten staketsel voorzien met op de rooilijn de letters 'KSA'. Deze elementen, te beschouwen als een zaakgebonden publiciteitsinrichting, is niet verlicht en heeft een totale oppervlakte van minder dan 4m<sup>2</sup>. De derde verdieping heeft een bouwdiepte van 7,30 meter en springt 2,30 à 2,40 meter terug ten opzichte van de rooilijn. Daarachter wordt een dakterras met een diepte van 1,85 meter voorzien. De dakrandhoogte van de hoogste bouwlaag ligt op 12,60 meter, gemeten ten opzichte van de nulpas. Tot een diepte van 11,80 meter is het volume onderkelderd.

Dit volume omvat op het gelijkvloers en de eerste verdieping, naast noodzakelijke interne circulatieruimte en de onderdoorgang, een kantoorruimte met aanhorigheden zoals een keuken en berging. Het dakterras op de eerste verdieping is gekoppeld aan de keuken bij dit kantoor. Op de tweede en derde verdieping wordt een duplexappartement voorzien. Op de tweede verdieping bevindt zich de woonkamer met keuken; op de derde verdieping 2 slaapkamers met berging en badkamer. De woning beschikt aan de achterzijde over een dakterras van 1,85 op 7 meter.

De kelder wordt hoofdzakelijk ingericht als berging en archief.

#### *Loods*

De afgebrande loods, waarvan het dak bestond uit een sheddak, wordt verbouwd/herbouwd. Het dak is in de bestaande toestand weg, enkel de I-profielen bleven over. Daarbij worden de bestaande gevels op de perceelsgrenzen behouden. De voorgevel (gericht naar de straatzijde)

wordt vernieuwd en bestaat hoofdzakelijk uit glas. Een deel van het sheddak wordt vervangen door een plat dak. De nieuwe dakrandhoogte bedraagt 3,40 meter. De topgevels worden op de zijdelingse perceelsgrenzen verlaagd. Door deze ingrepen zijn er wijzigingen aan de scheidingsmuur met de linker- en rechterbuur.

In de loods worden een polyvalente ruimte (71,51m<sup>2</sup>), een sanitair blok en bergingen in functie van de jeugdbeweging KSA ingericht.

#### *Tussenruimte*

De ruimte tussen het nieuwe volume aan de straatzijde en de te verbouwen loods wordt heringericht. Deze wordt voor een groot aandeel verhard om de loods te ontsluiten en (6) fietsen te parkeren. Verder wordt deze tussenruimte gedomineerd door de bovengrondse infiltratievoorziening, met betonnen keerwanden en beloopbaar door middel van een vondel pad.

## **2. HISTORIEK**

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

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

\* Op 31/01/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de benedenvoorgevel tot winkelpui incl.) en het uitbreiden van het gelijkvloers van een woonhuis tot handelsruimte. (KW V-45-76)

\* Op 19/03/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de achtergevel en het uitbreiden van de bovenverdieping. (KW V-79-77)

\* Op 30/11/2006 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een meergezinswoning. (2006/601)

#### Omgevingsvergunningen:

\* Op 07/10/2021 werd een weigering afgeleverd voor het herbouwen van een handelspand met woongelegenheden tot een kantoorgebouw met woonfunctie. (OMV\_2021110717)

Volgend stedenbouwkundig misdrijf is gekend:

\* Het pand is vergund als duplexappartement op 1ste verdiep met 2de verdiep en handelszaak op gelijkvloers (herstelmaatregel werd uitgevoerd en dit werd vastgesteld op 24/2/2011). De achterbouw met een plat dak en sheddak is in maart 2013 wederrechtelijk afgebroken na brand: nog niet geregulariseerd.

\* Op 16/03/2015 werd vastgesteld dat het duplexappartement wederrechtelijk in gebruik is als kamerwoning met 3 kamers. Inmiddels ook verjaard.

Hiervoor kan op heden niet meer strafrechtelijk worden opgetreden.

De verjaring heeft echter enkel betrekking op het vorderingsrecht, dit impliceert niet dat het hierdoor legaal wordt of een bestaansrecht verkrijgt, met andere woorden de toestand is dus niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

\* Op 25/04/2013 werd vastgesteld dat het plat dak en het sheddak van de achterbouw gesloopt zijn.

Op 13/05/2013 werd aangemaand voor het indienen van een omgevingsvergunning.

Dit bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard.

Het vermelde bouwbedrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen.

Bij het indienen van een omgevingsvergunningsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen wordt enkel de laatst vergunde toestand in aanmerking genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 5 maart 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend, er werden een aantal gewijzigde plannen toegevoegd naar aanleiding van een ongunstig advies van de Brandweerzone Centrum (d.d. 10/02/2026).

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg op 9 maart 2026 aanvaard. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal te raadplegen via het Omgevingsloket):

**Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 februari 2026 onder ref. 065666-003/LA/2026:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 maart 2026 onder ref. 065666-005/LA/2026:

*Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Belangrijke opmerking voor de exploitant: Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100m<sup>2</sup> - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op <https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publieke-inrichting>. Deze melding geldt tevens bij uitbreidingen van een*

*publiek toegankelijke inrichting indien de voor het publiek toegankelijke oppervlakte < 100m<sup>2</sup> blijft. De te volgen procedure is opgenomen in art. 4 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.*

**Voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 23 februari 2026:

*Gelieve tijdens de werken rekening te houden met de reglementering en veiligheidsmaatregelen van tramexploitatie (zie omgevingsloket)*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 3 februari 2026 onder ref. 5000121025:

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

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

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

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven.*

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

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

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

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

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbidding.*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebieden volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

### **5.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

**Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen** bepaalt het vereiste minimale aantal fietsstalplaatsen bij woningen. Voor het appartement, met 2 slaapkamers, dienen minimaal 3 fietsstalplaatsen te worden voorzien.

Toetsing: In de nota wordt gesteld dat er in de inkom ruimte is voor een tweetal fietsen voor de nieuwe woongelegenheid. Op het plan zijn evenwel geen fietsparkeerplaatsen ingetekend. De inrichting ervan kan niet beoordeeld worden.

Het voorzien van een vlot bereikbare en comfortabele fietsenberging is een essentieel onderdeel van een duurzaam mobiliteitsbeleid. Om tegemoet te komen aan bovenvermeld artikel wordt opgelegd dat er minstens 3 fietsparkeerplaatsen voorzien moeten worden. Omdat het gebouw aan de straatzijde hier mogelijk niet voldoende ruimte voor biedt, kan deze noodzakelijke fietsenberging voorzien worden in de achterliggende loods. Deze fietsenberging moet ingericht worden conform artikel 5.5.

van het Algemeen Bouwreglement. Deze elementen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### ***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 niet volledig in overeenstemming met deze verordening. In de beschrijvende nota wordt gesteld dat o.a. hoogteverschillen worden gerespecteerd, maar op basis van de plannen wordt vastgesteld dat het hoogteverschil ter hoogte van de toegangen 10cm verschil bedraagt en dat dit hoogteverschil niet overbrugd wordt met een helling (of lift).

Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgelegd dat het project dient te voldoen aan de Gewestelijke verordening toegankelijkheid, wat impliceert dat hoogteverschillen moeten worden opgevangen in overeenstemming met artikels 18, 19, 20 en 21 van 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.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **6. WATERPARAGRAAF**

#### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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.

#### ***6.2. 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.

#### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

### Verharding

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Er wordt een afwijking gevraagd om een grotere hemelwaterput aan te leggen. Het volume van de hemelwaterput is in overeenstemming met het hergebruik. De afwijking kan worden toegestaan.

### Groendak

Een beperkt deel van de dakoppervlakte wordt aangelegd als groendak.. Er is geen verplichting om een groendak aan te leggen.

### Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 7923 liter en een oppervlakte van 18m<sup>2</sup>. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 7950 liter en een oppervlakte van 25m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

### **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.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

De NO<sub>x</sub> uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

## **9. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Stratzijde – volume*

Het ontworpen volume, opgebouwd uit drie bouwlagen met een teruggetrokken vierde bouwlaag, past zich in tussen de linker en rechter aanpalende. De bouwdieptes op elke verdieping zijn afgestemd op de bestaande scheidingsmuren en de bouwdieptes van de aanpalenden. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

De voorziene publiciteit is zaakgebonden en de letters hebben een beperkte oppervlakte. Het houten staketsel neemt wel enige ruimte in, maar de woonentiteit beschikt aan de achterzijde over een voldoende ruim en zuidoostelijk terras zodat hier niet moet ingeboet worden op woonkwaliteit.

### *Programma*

In tegenstelling tot een vorige aanvraag wordt op de plannen correct aangegeven dat het pand te beschouwen is als een eengezinswoning. In de beschrijvende nota wordt aangetoond dat de netto vloeroppervlakte (net) meer dan 220m<sup>2</sup> bedraagt en het pand daardoor niet te beschouwen is als een te beschermen eengezinswoning.

In principe is er geen bezwaar tegen het voorzien van een pand waarbij wonen en een kantoorfunctie verweven worden op deze locatie. De omgeving wordt gekenmerkt door een variatie aan functies, waarbij wonen wel nog dominant is.

Omdat de aanvraag strekt tot het bouwen van een appartement op een perceel dat kleiner is dan 1.500m<sup>2</sup>, niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd, wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2 (geen invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 0 (een mix tussen een- en meergezinswoningen en andere functies)
- Vraag 3: Buren: score 1 (één eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 1 (het parkeren kan op het gelijkvloers opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (3 bouwlagen mogelijk )
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1 (leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning(en))

Totaalscore = 6. Er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

De ontworpen woonentiteit op de verdiepingen is een voldoende kwalitatieve woning die over een private buitenruimte beschikt die in verhouding staat tot de oppervlakte van de woning, aansluitend bij de woonkamer en keuken. In de nota wordt gesteld dat er in de inkom ruimte is voor een tweetal fietsen voor de nieuwe woongelegenheid. Op het plan zijn evenwel geen fietsparkeerplaatsen ingetekend. De inrichting ervan kan niet beoordeeld worden.

Het voorzien van een vlot bereikbare en comfortabele fietsenberging is een essentieel onderdeel van een duurzaam mobiliteitsbeleid. Om tegemoet te komen aan bovenvermeld artikel wordt opgelegd dat er minstens 3 fietsparkeerplaatsen voorzien moeten worden. Omdat het gebouw aan de straatzijde hier mogelijks niet voldoende ruimte voor biedt, kan deze noodzakelijke fietsenberging voorzien worden in de achterliggende loods. Deze fietsenberging moet ingericht worden conform artikel 5.5. van het Algemeen Bouwreglement. Deze elementen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### *Loods*

Er wordt uitgegaan van het verbouwen van de bestaande loods. Omdat deze loods afgebrand is, is er geen dak meer aanwezig. Wel zijn de metalen I-profielen nog aanwezig en de muren op de perceelsgrenzen. Conform artikel 4.1.1.12° VCRO wordt 'verbouwen' gedefinieerd als aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden. Omdat in de voorliggende aanvraag 3 van de 4 buitenmuren integraal behouden worden (geïsoleerd en afgewerkt langs de binnenzijde), kan akkoord worden gegaan met het principe om de loods te

‘verbouwen’. Dat een deel van het sheddak wordt vervangen door een plat dak, is naar impact op de aanpalenden positief.

De polyvalente ruimte in de loods staat in functie van de jeugdbeweging KSA. Verder omvat de loods ook bergingen en een sanitaire cel. Er kan aangenomen worden dat het hier een relatief laag dynamisch gebruik betreft.

#### *Tussenruimte*

Door het behoud/verbouwen van de loods is de tussenruimte relatief beperkt en bovendien voor een groot aandeel verhard/bezet. Daarom wordt deze ingreep (het behouden van de volledige loods) gezien als een gemiste kans om het perceel meer te ontharden en vergroenen. Rekening houdend met de bestaande toestand en het beoogde programma (kantoor zonder verplichte privatieve buitenruimte) vormt dit echter geen breekpunt. Een eenvoudige ingreep om deze tussenruimte alsnog te vergroenen met een beperkte impact is het naar binnen verschuiven van de fietsparkeerplaatsen.

Op basis van voormelde redenen kan de aanvraag, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

### **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\_2025146152\_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 slopen van een bestaand gebouw, het bouwen van een kantoor met bovenliggend appartement en het renoveren van een bestaande loods aan JEUGD IN BEWEGING vzw (O.N.:0480188107) gelegen te Voskenslaan 129, 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:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 maart 2026 met kenmerk 065666-005/LA/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 23 februari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 3 februari 2026, met kenmerk 5000121025) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsparkeerplaatsen woongelegenheid:

Voor de woongelegenheid dient een fietsenberging voorzien te worden in de achterliggende loods voor met minstens 3 fietsparkeerplaatsen. Deze fietsenberging moet ingericht worden conform artikel 5.5. van het Algemeen Bouwreglement.

Toegankelijkheid kantoor:

Het project dient te voldoen aan de Gewestelijke verordening toegankelijkheid, wat impliceert dat hoogteverschillen moeten worden opgevangen in overeenstemming met artikels 18, 19, 20 en 21 van deze verordening.

Riolering:

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.

Wettelijke bepaling 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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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").

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](http://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](http://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](http://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](http://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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- \* enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- \* van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- \* +300 l/ IE tem 10 IE
- \* +225 l/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-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

### Openbaar domein:

#### Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. 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.

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

#### Oprit:

De oprit zal verwijderd worden, zie opmerkingen.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Verordening hemelwater:

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

### 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit 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](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.**

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026\_CBS\_02580 - OMV\_2025146152 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand gebouw, het bouwen van een kantoor met bovenliggend appartement en het renoveren van een bestaande loods - zonder openbaar onderzoek - Voskenslaan, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025146152**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_V_02_Achtergevel.pdf	lYa2gwkGd7Kx0lYlCiZU/w==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_C_N_01_Constructiesnede.pdf	YNVmplvVbjalJ2ngbu69kQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_N_01_Voorgevel.pdf	k2vlIvxmVdJKT2QqmTo+zA==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_N_02_Achtergevel.pdf	agVYn+X4qAleTXYvQSdh9g==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_B_02_Achtergevel.pdf	5Zmbbg0qJd4HlaGQkCwyJw==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_N_03_Voorgevelloods.pdf	IEY/AcNSkLT7Wn73SxFvzQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_V_01_Voorgevel.pdf	C62Yk5Sxj99IGb6XaurBLA==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_G_B_01_Voorgevel.pdf	BSQ9mAh6TbwfPNWCIAouAg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_I_N_01_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	7NKORsdac091ERORnLDFFg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_I_V_01_Inplantingsplan vergunde toestand.pdf	L9aO2M+xs7YUxmQCilVptQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_I_B_01_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	vbShrBmw7fGfOuWiUp+lAg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_07_Niveau 0 toegankelijkheid.pdf	3sch5ETmmMnP6HCilpJR8g==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_B_04_Niveau +2.pdf	WbY1rbd+PA2VPB5uRKIG/g==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_04_Niveau +2.pdf	gMluJBGbeMsr5dxgx3tRLQ==

BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_V_01_Funderings-en rioleringsplan.pdf	2d0uj0eUXm/umfl+QYOZfQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_B_05_Dakenplan.pdf	wbfoyQKvdaE20hffjQc0Tw==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_V_02_Niveau 0.pdf	kGsiSQqfXS1hVGXfaDvxAg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_02_Niveau 0.pdf	RCxxT8OvmnAVz22vlj7SvQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_05_Niveau 3.pdf	5wnSyVNzXJeq+QZ7du6/A==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_03_Niveau +1.pdf	qHCpDSZ9kSRR0hnfRa/Ksg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_B_02_Niveau 0.pdf	mj/XWFJglvnm/H/UpWhC3g==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_B_01_Funderings-en rioleringsplan.pdf	3nJcMgXMldRuBLmIrJ4NYQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_V_04_Niveau +2.pdf	ihI0QyilQebt1+yVp6WYA==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_06_Dakenplan.pdf	m7agauEQv4ZJhKUmLeX6sA==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_B_03_Niveau +1.pdf	DvUJT+P7fSj1KGqGfuxbOg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_V_03_Niveau +1.pdf	MUSNNZBeS1sbCeN830qbNg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_V_05_Dakenplan.pdf	mMZB73bFkrj5VH7MwFHAmQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_P_N_01_Funderings-en rioleringsplan.pdf	QXPAPa6LEzDzKixNTXpXrw==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_S_N_01_Snede AA'.pdf	FcUecmelhvel+An+A/hWqQ==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_S_V_02_Snede BB'.pdf	6rPhMqBOGTp+tlu3NZ2f8w==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_S_B_02_Snede BB'.pdf	+d1WsUtxDHLIX7NcAG7LVA==

BA_KSA Oost-Vlaanderen_S_V_01_Snede AA'.pdf	FP5KNDOM4YGHu2ubMVUFLw==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_S_N_02_Snede BB'.pdf	x9A+RYWk7EPm+efTeY2EZg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_S_B_01_Snede AA'.pdf	8F254pagMK1O9H05LPNQg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	DuuFVUITDSZKM6FJ7T7Pbg==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	kGXhwL6xiz4EbiLJdPmX7w==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_T_V_02_Terreinprofiel.pdf	JELlrse4noE7djQ6/42aw==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_T_V_01_Terreinprofiel.pdf	zCsHQzjYsvzsZZpGeKAN6g==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_T_B_02_Terreinprofiel.pdf	yZcR4cP8B+8HkLovbAM5sw==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_T_N_02_Terreinprofiel.pdf	r1DyFTP1txda6ehaTvBoag==
BA_KSA Oost-Vlaanderen_L_B_01_Legende.pdf	skLXBmgD9ZcsB1OusHa54A==