



2026_CBS_02601 OMV_2026008079 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een deel van een bijgebouw van wonen naar bedrijvigheid en de exploitatie van een hobbybrouwerij - zonder openbaar onderzoek - Keiberg, 9050 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 Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Tom Coene met als contactadres Edward Pynaertkaai 95 bus 0101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026008079) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 januari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie van een deel van een bijgebouw van wonen naar bedrijvigheid en de exploitatie van een hobbybrouwerij
- Adres: Keiberg 1, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 200G10 en 200A10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 februari 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

De aanvraag is gelegen langs Keiberg, in de deelgemeente Gentbrugge ten noorden van de Brusselsesteenweg. De nabije straten kenmerken zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant tot op de rooilijn, palend aan het perceel van de aanvraag bevindt zich eveneens een kerk en een kleuterschooltje. Ten noorden van de site bevinden zich een aantal vrijstaande meergezinswoningen en ten oosten bevinden zich de voormalige terreinen van de voetbalclub KAA Gent en de hockeyclub Gantoise. Op het perceel van de aanvraag (ca. 1740 m²) bevindt zich een vrijstaande pastoriewoning (2 bouwlagen, zadeldak). Intussen werd ook een nieuw vrijstaand bijgebouw vergund in de voortuin.

De pastoriewoning met adres Keiberg nr. 1, 9050 Gentbrugge is samen met de aanpalende Sint-Eligiuskerk opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed met ID 134350 omwille van de architecturale en historische waarde.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het wijzigen van de functie van een deel van een bijgebouw van wonen naar bedrijvigheid en de exploitatie van een hobbybrouwerij. Het gaat om een microbrouwerij met een nodige ruimte van 8,5m². Er zullen geen bezoekers, klanten of werknemers ter plaatse komen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een hobbybrouwerij.

De nodige apparatuur voor de microbrouwerij beslaat slechts een kleine zone van het bijgebouw. Het totale vermogen van de apparaten wordt geschat op 49,5kW.

Er komen geen bezoekers, klanten of werknemers ter plaatse. De brouwactiviteit is bedoeld om slechts sporadisch plaats te vinden, geschat op slechts 1 maal per maand.

De brouwactiviteit vindt binnen in de afgesloten ruimte plaats met een toestel voorzien van stoomcondensatie. Verder wordt er een dampkap met recirculatie voorzien om de overige dampen op te vangen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I)	1 m ³ /uur

	bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Het afvalwater van de brouwactiviteit omvat enkel het reiningswater van de apparatuur en het koelwater. De lozing van het water loopt via de openbare riolering en is gespreid tijdens de activiteit, waardoor het debiet beduidend lager dan 2m ³ per uur is. klasse 3 Nieuw	
10.1.1°b)	mouterijen, bierbrouwerijen, inrichtingen voor het bereiden van onder meer spuitwaters, frisdranken, alcoholische dranken, drankconditioneringsbedrijven en bottelarijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Apparatuur: Kookketel van 24 kW, filter- en pompsysteem van 18 kW en warmwatertank met 7,5 kW verwarmingsvermogen klasse 3 Nieuw	49,5 kW

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- * Op 12/09/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pastoriewoning. (OMV_2024072232)
- * Op 17/07/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bronbemaling voor de bouw van een zwembad en een kelder. (OMV_2025087263)
- * Op 11/09/2025 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kelder onder een reeds vergund bijgebouw. (OMV_2025091660)
- * Op 09/10/2025 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor de bouw van een zwembad en een kelder. (OMV_2025111588)
- * Op 15/01/2026 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de exploitatie van een ambachtelijke bierbrouwerij. (OMV_2025158992)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 09/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen en aanpassen pastoriegebouw. (KW K-61-77 (GB 375/1))
- * Op 05/01/1979 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen en aanpassen pastoriegebouw (wijziging vergunning 09/05/1977). (KW K-67-78 (GB 375/2))
- * Op 01/02/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een esdoorn en 3 schijnplassen. (1995/20283)
- * Op 16/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een prefabklas, de sloping van een luifelconstructie en invulbouw van een lokaal voor een refter. (2003/20158)
- * Op 20/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het geschikt maken van lokalen, realiseren van een nieuwe toegang & bouwen van een overdekte speelplaats & plaatsen van een containerklas. (2011/20179)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

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 Stad Gent. 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.

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 wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het bijgebouw werd reeds vergund. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. 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.

Overstromingen

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan gebouwen, verhardingen, waterlopen of het reliëf. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de riolering.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

In de tuin van de pastoriewoning wordt, volgens een omgevingsvergunning uit 2024 (OMV_2024072232), momenteel een klein vrijstaand bijgebouw opgericht, bedoeld als hobbyruimte.

Door de beperkte grootte en inplanting van dit bijgebouw op het perceel heeft dit bijgebouw geen impact op de beeldwaarde van de site vanaf het openbaar domein.

De aanvraag betreft de inrichting van een kleinschalige microbrouwerij van 8,5 m² binnen een deel van dit vrijstaand bijgebouw. De inplanting, het volume en het uitzicht van het bijgebouw wijzigen niet.

Vanuit erfgoed oogpunt is er bijgevolg geen bezwaar tegen de wijziging van een deel van de functie van het nieuwe bijgebouw naar microbrouwerij.

Dit standpunt wordt ook bijgetreden vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De functiewijziging is beperkt. Er wordt ook aangegeven dat er geen werknemers, klanten of bezoekers zullen langskomen. Bijgevolg is de bedrijvigheid kleinschalig en daarom wel inpasbaar in het woongebied.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de riolering van Keiberg:

- * max. 1 m³/uur;
- * max. 2,5 m³/dag;
- * max. 30 m³/jaar.

Bedrijfsafvalwater van een brouwerij is potentieel een lozing met gevaarlijke stoffen, dit vooral omwille van het P-gehalte dat verder de hoogte wordt ingedreven door het verplichte gebruik van fosforzuur ter reiniging (voedingsindustrie). Voor de lozing dient dus mogelijks rubriek 3.4.1.b aangevraagd te worden, met de sectorale voorwaarden 3b en een bijzondere norm voor P, in plaats van de huidige rubriek 3.4.1.a. Derhalve wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen.

Uiterlijk 3 maanden na de opstart van de brouwerij moet een staalname uitgevoerd worden op het bedrijfsafvalwater, met analyse van de heffingsparameters, zware metalen en pH. De resultaten van deze analyse moeten, binnen de maand na staalname, overgemaakt worden aan Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Op die manier kan de aanvrager dan, als dat nodig zou zijn, gericht een klasse 2 lozingsrubriek aanvragen met de bijzondere lozingsnormen zoals ze uit de staalname zouden blijken.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Het afvalwater van de brouwactiviteit omvat enkel het reiningswater van de apparatuur en het koelwater. De lozing van het water loopt via de openbare riolering en is gespreid tijdens de activiteit, waardoor het debiet beduidend lager dan 2m ³ per uur is. Nieuw	1 m ³ /uur
10.1.1°b)	mouterijen, bierbrouwerijen, inrichtingen voor het bereiden van onder meer spuitwaters, frisdranken, alcoholische dranken, drankconditioneringsbedrijven en bottelarijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Apparatuur: Kookketel van 24 kW, filter- en pompsysteem van 18 kW en warmwatertank met 7,5 kW verwarmingsvermogen Nieuw	49,5 kW

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_2026008079 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 wijzigen van de functie van een deel van een bijgebouw van wonen naar bedrijvigheid en de exploitatie van een hobbybrouwerij aan Tom Coene gelegen te Keiberg 1, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Het afvalwater van de brouwactiviteit omvat enkel het reiningswater van de apparatuur en het koelwater. De lozing van het water loopt via de openbare riolering en is gespreid tijdens de activiteit, waardoor het debiet beduidend lager dan 2m ³ per uur is. Nieuw	1 m ³ /uur
10.1.1°b)	mouterijen, bierbrouwerijen, inrichtingen voor het bereiden van onder meer spuitwaters, frisdranken, alcoholische dranken, drankconditioneringsbedrijven en bottelarijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Apparatuur: Kookketel van 24 kW, filter- en pompsysteem van 18 kW en warmwatertank met 7,5 kW verwarmingsvermogen Nieuw	49,5 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Riolering

Indien er bijkomende afvalwaterproducerende installaties (DWA) voorzien worden dan zijn deze verplicht aan te sluiten op de interne DWA-leiding van het interne, reeds gescheiden rioleringsstelsel.

Staalname

Uiterlijk 3 maanden na de opstart van de brouwerij moet een staalname uitgevoerd worden op het bedrijfsafvalwater, met analyse van de heffingsparameters, zware metalen en pH. De resultaten van deze analyse moeten, binnen de maand na staalname, overgemaakt worden aan Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Uiterlijk 3 maanden na de opstart van de brouwerij moet een staalname uitgevoerd worden op het bedrijfsafvalwater, met analyse van de heffingsparameters, zware metalen en pH. De resultaten van deze analyse moeten, binnen de maand na staalname, overgemaakt worden aan Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).
2. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere

verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

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 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_02601 - OMV_2026008079 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een deel van een bijgebouw van wonen naar bedrijvigheid en de exploitatie van een hobbybrouwerij - zonder openbaar onderzoek - Keiberg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026008079

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_PASTORIE_functiewijziging_S_N_CC_bijgebouw.pdf	1KO4K+K9CQUivyGxOi4KeA==
BA_PASTORIE_functiewijziging_S_B_CC_bijgebouw.pdf	HAqCxak8NOIMlXg5tG4iHw==
BA_PASTORIE_functiewijziging_P_N_dak_bijgebouw.pdf	1z7Qks+dCCVLf51eJ7GENw==
BA_PASTORIE_functiewijziging_P_N_+0_bijgebouw.pdf	oEQpAKCoDh+RH0FgMySZ2g==
BA_PASTORIE_functiewijziging_P_N_-1_bijgebouw.pdf	krGI5RCfcpkZgxqUfJ/2Bw==
BA_PASTORIE_functiewijziging_P_B_dak_bijgebouw.pdf	5L14aHOd0gEHaOgnQ9gGJg==
BA_PASTORIE_functiewijziging_P_B_+0_bijgebouw.pdf	ahpbpxAighYunbm3ZkZKVA==
BA_PASTORIE_functiewijziging_P_B_-1_bijgebouw.pdf	Z/kOTIfGryK6yuNe7ZE1g==
BA_PASTORIE_functiewijziging_I_B.pdf	ue0dJpYVc0QZH15Hc9PKA==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_N_ZW_bijgebouw.pdf	AcJeCIQhlgHYSt9tivJLkA==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_N_ZO_bijgebouw.pdf	j4wdGn9MWBLzot+7X0p9MQ==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_N_NW_bijgebouw.pdf	IP1eVHT0WApv/SLOqeJC3w==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_N_NO_bijgebouw.pdf	anEtXVvzcGMjqvGCmglaIQ==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_B_ZW_bijgebouw.pdf	av64bv6YLIokGMUgLORQgg==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_B_ZO_bijgebouw.pdf	ZIJBAIDYOGVUXqSyDOojKA==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_B_NW_bijgebouw.pdf	3f5SxuT7nGW6Pw75fOJZIQ==
BA_PASTORIE_functiewijziging_G_B_NO_bijgebouw.pdf	6T3sp3WZpluM9BqqbZjB9w==