



2026_CBS_02884 OMV_2025150873 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren voor het wijzigen van de hoofdfunctie op de gelijkvloerse verdieping van "reca" naar "kantoor, dienstverlening en vrije beroepen" - zonder openbaar onderzoek - Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, 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?

Cathy Van Gaever - Xavier Van Hoecke met als contactadres Vogelheide 13, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025150873) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren voor het wijzigen van de hoofdfunctie op de gelijkvloerse verdieping van "reca" naar "kantoor, dienstverlening en vrije beroepen"
- Adres: Zwijnaardsesteenweg 399, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 189F4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een pand dat zich bevindt langs de Zwijnaardsesteenweg, op wandelafstand van het UZ Gent. De omgeving heeft een stedelijk-residentieel karakter en wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing met twee tot drie bouwlagen. In de straatwand komen sporadisch niet-woonfuncties voor op het gelijkvloers, zoals handel, reca en diensten.

Het pand in kwestie is vergund als duplexappartement op de eerste en tweede verdieping, met op de gelijkvloerse verdieping een recazaak (restaurant). De recazaak beschikt over een kelderruimte.

Aan de achterzijde van het gebouw is een inpandige garage vergund. Aan de linkerzijde van het pand bevindt zich op het gelijkvloers een doorrit die toegang geeft tot het achterliggende binnengebied, waar zich meerdere garageboxen bevinden, en tot de genoemde inpandige garage die bij het pand in kwestie zelf hoort.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Op de gelijkvloerse verdieping werd de voormalige recazaak zonder vergunning omgevormd tot een kantoorruimte voor ongeveer zes werknemers. De kantoorruimte heeft een bruikbare vloeroppervlakte van ca. 117 m². Daarnaast werd een ruimte van ongeveer 26 m² ingericht als inpandige fietsenstalling met plaats voor 6 fietsen. Deze fietsenstalling wordt ontsloten via een nieuwe deur in de linker zijgevel, die via de onderdoorgang bereikbaar is.

Daarnaast vraagt de aanvrager de regularisatie van een dakterras dat aansluit bij het duplexappartement op de eerste verdieping. Het dakterras bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw, bovenop een bestaand plat dak, en heeft een oppervlakte van 11 m². Het sluit aan tegen de gemene muur met de linker aanpalende en houdt ongeveer 2,5 m afstand tot de rechter perceelsgrens. Door de plaatsing van de balustrade wordt de totale bouwdiepte op de eerste verdieping gebracht op ca. 12,5 m.

In het bestaande gebouw werd, naast de reeds vergunde inpandige garage achteraan, een bijkomende garage ingericht in een ruimte van ongeveer 18 m² waar zich vroeger een berging bevond. Om deze bijkomende garage te realiseren werd een aangebouwde berging afgebroken en werd in de achtergevel een tweede garagepoort geïntegreerd. Er wordt aangenomen dat het plaatsen van de garagepoort is vrijgesteld van vergunning op basis van het Vlaams vrijstellingsbesluit, meer bepaald artikel 3.1, 2°, dat betrekking heeft op handelingen aan gevels en daken die het fysiek bouwvolume niet wijzigen en de energieprestatie niet verslechteren. Aangezien de ruimte voordien reeds een berging was, mag worden aangenomen dat er geen verwarmingselement aanwezig was en dat de wijziging van de achtergevel door het toevoegen

van een garagepoort geen negatieve impact heeft op de energieprestaties van het gebouw. Bijgevolg wordt de handeling 'regularisatie garagepoort' niet verder beoordeeld.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 23/05/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een restaurant met 1 woongelegenheden tot een restaurant met 1 woongelegenheden. (2002/181)

Stedenbouwkundige misdrijven

Op 23/09/2025 werden de volgende stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld:

- Het wijzigen van de functie van de gelijkvloerse verdieping van restaurant naar kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen.

Verder werden ook volgende meldingsplichtige handelingen uitgevoerd:

- Het uitvoeren van stabiliteitswerken in de achtergevel op de begane grond voor het wijzigen van 1 naar 2 garagepoorten.
- Het vervangen van de dragende dakstructuur (plat dak) van het aanbouwvolume.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2026 onder ref. 076979-001/LA/2026: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

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

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), maar niet een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

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 aangevraagde is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag voldoet niet aan artikel 18 dat stelt dat **niveaoverschillen tot en met 18 cm**, zowel binnen als buiten, minstens met een helling moeten worden overbrugd, met uitzondering van niveaoverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaoverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes. Ter hoogte van de inkom is er immers een drempel aanwezig met een hoogte van 12cm, dewelke niet met een helling wordt overbrugd. Maar omdat het louter gaat om een functiewijziging en er geen constructieve werken worden aangevraagd wordt geoordeeld dat het realiseren van een (in pandige) helling niet in verhouding staat met de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Hoewel het dus niet verplicht is om deze toegang drempelvrij te maken, is het wel aan te bevelen om bij toekomstige werken deze of een andere toegang integraal toegankelijk te maken.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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_x 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.

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

Deze aanvraag heeft tot doel om het wijzigen van de recafunctie op het gelijkvloers (en de kelder) naar **kantoorfunctie** te regulariseren. Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 binnen een buurtwinkelgebied. In dergelijke zones is wonen dominant en zijn enkel buurtwinkels toegelaten. Buurtwinkelgebieden zijn gericht op het behoud van een basisaanbod op wandel- of fietsafstand en mogen niet evolueren naar winkelarme of verkeersintensieve omgevingen. De omvorming van een recafunctie naar een kantoorfunctie is in overeenstemming met deze visie.

De kantoorfunctie veroorzaakt geen structurele bijkomende publieksgerichte verkeersstromen. Hoewel het project onder de drempelwaarde valt voor toepassing van de parkeerrichtlijnen (de gecombineerde netto-oppervlakte van kantoor en woning bedraagt ca. 420 m²), wordt er toch een **afgesloten fietsenstalling** voor zes fietsen voorzien. Dit wordt positief beoordeeld, aangezien kwalitatieve fietsvoorzieningen bijdragen aan een duurzaam mobiliteitsprofiel en actief vervoer stimuleren.

Tot slot vraagt de aanvrager de **regularisatie** van een **dakterras** aan de achterzijde van het pand ter hoogte van de eerste verdieping. Met dit terras krijgt de woonentiteit eindelijk een private buitenruimte, wat vanuit het oogpunt van woonkwaliteit duidelijk positief wordt beoordeeld. Doordat het dakterras aan de achterzijde is gelegen, heeft het bovendien geen impact op het straatbeeld.

Ook naar privacy toe veroorzaakt het terras geen hinder voor de aanpalenden:

- Links sluit het terras aan tegen een dieper gelegen bouwvolume, waardoor er geen inkijk naar deze buur mogelijk is.
- Rechts wordt een afstand van ongeveer 2,5 m tot de rechterbuur aangehouden. Dit voldoet aan de bepalingen rond lichten en zichten uit het Burgerlijk Wetboek en biedt een voldoende buffer om inbreuken op de privacy te vermijden.
- Naar achteren toe ontstaat evenmin inkijk, aangezien hier enkel garageboxen zijn gelegen.

Door de plaatsing van de balustrade bedraagt de totale bouwdiepte op de eerste verdieping ongeveer 12,5 m. Dit betekent slechts een beperkte uitbreiding van circa 85 cm. Deze minimale impact wordt aanvaardbaar geacht, zeker gezien de aanzienlijke verbetering van de woonkwaliteit die ermee wordt gerealiseerd.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de regularisatie van de functiewijziging van reca naar kantoor (gelijkvloers en kelder), en de inrichting van een dakterras bij het bestaande appartement. Mits wordt voldaan aan de bijzondere voorwaarden, worden deze onderdelen van de aanvraag in overeenstemming geacht 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_2025150873 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 regulariseren voor het wijzigen van de hoofdfunctie op de gelijkvloerse verdieping van "reca" naar "kantoor, dienstverlening en vrije beroepen" aan Cathy Van Gaever - Xavier Van Hoecke gelegen te Zwijnaardsesteenweg 399, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2026 met kenmerk 076979-001/LA/2026, toegevoegd als bijlage op het Omgevingsloket).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 gedeeltes, 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_02884 - OMV_2025150873 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren voor het wijzigen van de hoofdfunctie op de gelijkvloerse verdieping van "reca" naar "kantoor, dienstverlening en vrije beroepen" - zonder openbaar onderzoek - Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025150873

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_ZW399_G_V_LG.pdf	RVDgDovSfsEFyZErUk5Ww==
BA_ZW399_G_V_AG_V3.pdf	+AiqFVK6C8MVocjNUul4nw==
BA_ZW399_G_B_AG_V3.pdf	bqv991vFYHpogHjhJf8Chg==
BA_ZW399_G_N_LG.pdf	3vgqWUIPrW1m4RpsRfIYsw==
BA_ZW399_G_B_VG_V3.pdf	jMN6J1gZe5DakzC4x2LeRw==
BA_ZW399_G_N_AG_V3.pdf	2CBKIFefkIEvJMI4+PiJrA==
BA_ZW399_G_V_VG_V3.pdf	CbclIDLxTyBFqRJVgFnLhA==
BA_ZW399_G_N_VG_V3.pdf	hR6rPvv7N5e/+1DfRGsH6Q==
BA_ZW399_G_B_LG.pdf	KqhmrRa7pPy1Q//IIX/caA==
BA_ZW399_P_N_+0_V3.pdf	b+Mq2I0ApVablAHI2rG00Q==
BA_ZW399_P_V_dakenplan_V3.pdf	Bd/P85kz0D9FCohrC9W0JQ==
BA_ZW399_P_N_+2_V3.pdf	k5fEh/dM5xnmUXJfAJ/2eg==
BA_ZW399_P_V_+1.pdf	Bq5xAe+NYaO3oKV7v/CpaA==
BA_ZW399_P_N_dakenplan_V3.pdf	0qAywfQYFIPbOMQP6jHTrQ==
BA_ZW399_P_B_+2_V3.pdf	yvgniNUIJ03VxrtCBhc6fA==
BA_ZW399_P_B_+1_V3.pdf	hK/qPqkqMVU6HTt7j6v1HA==
BA_ZW399_P_B_+0_V3.pdf	/ohKEh1ryHDx6gdJUe98RA==
BA_ZW399_P_V_-1_V3.pdf	K1nlmbFHGu2U4sldH39agg==
BA_ZW399_P_V_+0_V3.pdf	AVPH2Nfm5AaJyP/UNQ7J6Q==
BA_ZW399_P_N_-1_V3.pdf	YidelnNNLrRjn5NXwWJMqQ==
BA_ZW399_P_B_dakenplan_V3.pdf	xMhf186v/SLM9Wz+OdqvCw==
BA_ZW399_P_V_+2.pdf	U7luUlwtlUp63bc4qO1tMg==
BA_ZW399_P_B_-1_V3.pdf	CZKMP2L9ngILKND33ROf8A==
BA_ZW399_P_N_+1_V3.pdf	VZD8rXloOYFrHqhdBo33Tw==

BA_ZW399_I_V.pdf	vw3o+IOigKI0atbfbGal0A==
BA_ZW399_I_B_V3.pdf	SIHoAb8b7HfnpkzkWhHfw==
BA_ZW399_I_N_V3.pdf	A58VkOm7giuC8NEMsGGglA==
BA_ZW399_L_N.pdf	1UU85PBhijRJ+9/W4bgzHw==
BA_ZW399_L_B.pdf	8s6JMqSolA4xVb2Ppq/Zww==
BA_ZW399_L_V.pdf	mYq6LSxGJFqLbnoJ9Nmp3A==
BA_ZW399_S_V.pdf	Rn+OBe7YDUla0vYNgZ9HiQ==
BA_ZW399_S_B_V3.pdf	wyTIkd5teTc/b8qwin+aCw==
BA_ZW399_S_N_V3.pdf	j4Nn/y71+MnuKDjSV8PmFw==
BA_ZW399_T_V.pdf	9tpojrflOvNBUCGSjte5g==
BA_ZW399_T_B.pdf	nuXiOdOxnRORThXmq67RXQ==
BA_ZW399_T_N.pdf	Q4rnjSYvl/abLpXbW7Rgvw==