



**2026_CBS_06488 OMV_2026048624 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van garage en bedrijfswoning naar een woning met hobbyruimte en winkel -
zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van
Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe
Peeters, schepen
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?

Garage Den Haese, in vereffening BV met als contactadres Brusselsesteenweg 543, 9050 Gent
heeft een aanvraag (OMV_2026048624) ingediend bij het college van burgemeester en
schepenen op 20 mei 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van garage en bedrijfswoning naar een woning met hobbyruimte en winkel
- Adres: Brusselsesteenweg 543-547, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 204S12

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op
10 juni 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel is gelegen langs de Brusselsesteenweg in Gentbrugge en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.350 m². Op een achtertuin van ca. 252 m² en een binnentuin van ongeveer 132 m² na is het perceel volledig bebouwd.

De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse handels- en dienstverlenende functies langs de Brusselsesteenweg. Aan de overzijde van de straat bevindt zich de Arsenaalsite. De Brusselsesteenweg vormt een belangrijke verkeersas met vier rijstroken, parkeerstroken en een afzonderlijke trambedding. De bebouwing aan dezelfde zijde van de steenweg bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwing met commerciële functies op het gelijkvloers en woonfuncties op de bovenliggende verdiepingen. Een groot deel van het binnengebied van het bouwblok wordt ingenomen door magazijnen en opslagplaatsen.

Het pand omvat aan de straatzijde een gebouw van drie bouwlagen onder een plat dak. Op het gelijkvloers bevindt zich een voormalige garage- en magazijnfunctie. Deze bedrijfsfunctie bevindt zich in het hoofdvolume en een aaneenschakeling van achterliggende aanbouwvolumes. Deze aanbouwvolumes bestaan uit één bouwlaag met hellend dak. De bedrijfsfunctie beslaat een oppervlakte van ongeveer 943 m². De garage beschikt aan de voorzijde over een toonzaal met een oppervlakte van 58,1 m².

Op de bovenliggende verdiepingen bevindt zich een woonfunctie, bestaande uit drie appartementen. Op de eerste verdieping bevindt zich een bedrijfswoning met een oppervlakte van ongeveer 151 m². Op de tweede verdieping is een appartement aanwezig met een oppervlakte van ongeveer 118 m².

Daarnaast beschikt het gebouw over een duplexappartement met een afzonderlijke toegang. Dit appartement strekt zich uit over de eerste en tweede verdieping en heeft een oppervlakte van respectievelijk 45,8 m² en 41,3 m².

De oorspronkelijke bedrijfsactiviteit werd inmiddels stopgezet.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op een functiewijziging van de voormalige bedrijfsfunctie op het gelijkvloers naar wonen (hobbyruimte) + handel.

Deze handelsruimte bevindt zich in de plint, aan de rechterzijde van het gebouw en heeft een oppervlakte van 69,3 m². Bij de handelsfunctie horen daarnaast een bureau van 19,4 m², de binnentuin met een oppervlakte van ongeveer 132,7 m² en een gedeelte van het bestaande magazijn.

Het overige deel van het gelijkvloers wordt ingericht als hobbyruimte voor het stallen en tentoonstellen van een privécollectie oldtimers. Deze ruimte zal behoren bij de woning op de eerste verdieping. Ook de achtertuin van ongeveer 252 m² zal aansluiten bij deze woonfunctie. De aanvraag omvat geen constructieve ingrepen. Wel worden enkele beperkte aanpassingen aan de voorgevel uitgevoerd. Zo wordt een voormalige vitrine-opening verkleind, worden

bestaande zaakgebonden reclame-elementen verwijderd en wordt een nieuwe toegangsdeur voorzien voor de handelsruimte.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 12/02/2026 werd een weigering afgeleverd voor het omvormen van een garage bij een woning tot woning, het wijzigen van de gevel. (OMV_2025154237)
=> Noot van de omgevingsambtenaar: De aanvraag werd geweigerd omdat de voorgestelde woonfunctie onvoldoende ruimtelijk aanvaardbaar werd geacht. De bestaande infrastructuur en aanhorigheden waren niet afgestemd op een woonfunctie, er werd geen kwaliteitsverbetering van de bestaande woonentiteiten gerealiseerd en het behoud van een economische functie werd, gelet op de morfologie van het pand en de ligging langs de Brusselsesteenweg, ruimtelijk meer wenselijk geacht

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/04/1962 werd een vergunning afgeleverd voor heropbouwen van woning. (1962 GB 85/31)
- Op 09/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande garage. (1976 GB 85/138)
- Op 28/04/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaande garage (regularisatie). (KW B-41-77 (1976 GB 85/140))E

Milieuvergunningen

- Op 29 juni 2006 werd een vergunning verleend voor het veranderen (door uitbreiding) van een autoherstelwerkplaats (klasse 3-inrichting, rubriek 15.5.1°) (Dossier 3493/E/1)
- Op 14 oktober 2010 werd een vergunning verleend voor de omzetting naar een standaardinrichting, met het indienen van een situeringsplan (klasse 3, rubriek 15.5) (Dossier 3493/E/2)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Fluxys NV

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. TPW-OL-2026459473:

Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft.

Als bijlage op het Omgevingsloket vindt u, ter informatie, de lijst van de gasvervoersinstallaties in de nabijheid van de aangekondigde werken en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.

Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 11 juni 2026 onder ref. AV/411/2026/01006.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig over de voorliggende aanvraag. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 14 juli 2026 onder ref. 026254-004/KH/2026: Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en bestaande afzonderlijke leidingen volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied 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 voorstel is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

De bestaande toestand is echter niet volledig conform het Algemeen Bouwreglement. De bestaande woonentiteiten voldoen niet aan de volgende punten:

1/ Afwijkingen

Appartement op de tweede verdieping

Het appartement op de tweede verdieping voldoet niet aan de bepalingen van artikel 4.18 en artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement:

- Volgens **artikel 4.18** moet een afzonderlijke keuken een minimale vloeroppervlakte van 6 m² hebben.
De bestaande keuken heeft een oppervlakte van slechts 5,8 m². Hetzelfde artikel bepaalt dat elk appartement moet beschikken over een private bergruimte. Het appartement op de tweede verdieping beschikt niet over een eigen bergruimte, maar enkel over toegang tot een gemeenschappelijke berging van 4,7 m².
- **Artikel 4.19** bepaalt dat elke woonentiteit moet beschikken over een kwalitatieve private buitenruimte. Hoewel op de tweede verdieping een gemeenschappelijk dakterras aanwezig is, beschikt dit appartement niet over een eigen private buitenruimte.

Duplexappartement

Ook het duplexappartement voldoet niet aan **artikel 4.18** en **artikel 4.19** van het Algemeen Bouwreglement, aangezien het niet beschikt over een private bergruimte noch over een kwalitatieve private buitenruimte.

Meergezinswoning als geheel

Daarnaast voldoet de meergezinswoning als geheel niet aan de **fietsparkeernormen** uit hoofdstuk 2 van het Algemeen Bouwreglement.

Volgens de geldende normen moeten er volgens **artikel 5.4** voor de 3 appartementen in totaal 8 bewonersfietsparkeerplaatsen worden voorzien. Bij gebruik van een standaard fietsenrek is hiervoor volgens **artikel 5.6** een oppervlakte van minimaal 17,6 m² vereist, uitgaande van een ruimtebeslag van 2,2 m² per fietsparkeerplaats inclusief manoeuvreerruimte. Bij toepassing van een hoog-laagsysteem kan deze oppervlakte worden beperkt tot minimaal 12,8 m².

De voormalige bureauruimte op het gelijkvloers wordt in de aanvraag ingericht als fietsenstalling. Uit de plannen blijkt dat deze ruimte onvoldoende groot is om op een kwaliteitsvolle manier het vereiste aantal bewonersfietsparkeerplaatsen onder te brengen. Bovendien bevat de aanvraag geen informatie over de concrete inrichting van de fietsenstalling, waardoor niet kan worden beoordeeld of de noodzakelijke manoeuvreerruimtes, toegankelijkheid en het gebruikscomfort voldoende gegarandeerd zijn.

2/ Gevolgen van deze afwijkingen voor de voorliggende aanvraag

Aangezien geen wijzigingen aan de woonentiteiten worden voorgesteld en geen bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd, vormen deze bestaande tekortkomingen geen beoordelingselement binnen de voorliggende aanvraag.

De inrichting van een fietsenstalling op het gelijkvloers betekent een positieve stap in de verbetering van de fietsparkeervoorzieningen. Hoewel nog steeds niet volledig wordt voldaan aan de vereisten van de artikelen 5.4 en 5.6 van het Algemeen Bouwreglement, is deze gedeeltelijke tegemoetkoming wel al een positieve evolutie.

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 gewestweg.

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.

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.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met een voormalige garage op het gelijkvloers. Het perceel is gelegen langs de Brusselsesteenweg en bevindt zich volgens de Structuurvisie Ruimte voor Gent binnen een buurtwinkelgebied en het stedelijk knooppunt S09. De aanvraag voorziet in een functiewijziging van een deel van de gelijkvloerse bouwlaag naar wonen (hobbyruimte), terwijl het rechtergedeelte wordt ingericht als handelsruimte.

Eerdere weigering

Een eerdere aanvraag voor de volledige functiewijziging van het gelijkvloers van handel en bedrijvigheid naar wonen (OMV_2025154237) werd geweigerd. Daarbij werd geoordeeld dat de voorgestelde woonfunctie onvoldoende aansloot bij de bestaande ruimtelijke structuur van het pand en dat geen inspanningen werden geleverd om de kwaliteit van de bestaande woningen te verbeteren. Bovendien werd het behoud van een economische functie op het gelijkvloers wenselijk geacht, gelet op de ligging binnen een buurtwinkelgebied en stedelijk knooppunt. Daarnaast was de aanvraag strijdig met artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement. De voorgestelde gevel voorzag onvoldoende contact tussen het gebouw en het openbaar domein, waardoor een nagenoeg gesloten of "dode" plint ontstond.

Voorliggende aanvraag

De voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de weigeringsargumenten door een economische functie (handel) te behouden in het rechtergedeelte van het gelijkvloers. Het behoud van een economische activiteit draagt bij aan de levendigheid van het straatbeeld en ondersteunt de rol van het gebied als buurtwinkelgebied en stedelijk knooppunt. Dit wordt stedenbouwkundig positief beoordeeld.

Voor het overige gedeelte van het gelijkvloers wordt een woonfunctie (hobbyruimte) voorzien. Hoewel wonen op deze locatie principieel mogelijk is, blijft de bestaande inrichting sterk afgestemd op de voormalige garage- en magazijnfunctie. Het gelijkvloers bestaat voornamelijk uit bedrijfsruimten, opslagplaatsen en verharde oppervlakken. De aanvraag grijpt de functiewijziging niet aan om de ruimte te ontharden, te vergroenen of kwalitatief te verbeteren.

Ook voor de bestaande woonentiteiten worden nauwelijks kwaliteitsverbeteringen voorgesteld. Hoewel een fietsenstalling wordt ingericht op het gelijkvloers, voldoet deze niet volledig aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement. Daarnaast blijven tekortkomingen bestaan op het vlak van private bergruimte en kwalitatieve buitenruimte, onder meer voor het appartement op de tweede verdieping en het duplexappartement.

Deze tekortkomingen moeten echter worden afgewogen tegen de aard en de omvang van de aanvraag. De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op een functiewijziging en omvat geen constructieve werken. Gelet op de beperkte draagwijdte van de aanvraag is het niet proportioneel om verregaande ruimtelijke ingrepen of substantiële kwaliteitsverbeteringen van de bestaande woonentiteiten te eisen. De functiewijziging heeft een beperkte ruimtelijke impact en kan daarom worden aanvaard.

Het blijft wel betreurenswaardig dat kansen om het perceel kwalitatief te verbeteren onvoldoende worden benut. De bestaande ruimtelijke structuur blijft grotendeels behouden en de gerealiseerde verbeteringen zijn beperkt.

Wat de vormgeving van de gevel betreft komt de aanvraag wel tegemoet aan het eerdere weigeringsmotief met betrekking tot de levendigheid van de plint. De raamopening aan de straatzijde wordt aanzienlijk lager voorzien, op ongeveer 90 cm boven het trottoirpeil. Hierdoor wordt het visuele contact tussen het gebouw en het openbaar domein hersteld en ontstaat opnieuw een actieve plint. Aan de straatzijde moeten deze raamopeningen behouden blijven, aangezien het verkleinen of dichtmaken ervan opnieuw zou leiden tot een strijdigheid met artikel 2.5 van het Algemeen Bouwreglement.

Bij eventuele toekomstige aanvragen die meer omvangrijke constructieve werken omvatten of bijkomende woonentiteiten creëren, kan wel worden verwacht dat onderzocht wordt hoe het perceel verder kan worden onthard, vergroend en kwalitatief verbeterd, en hoe de woonkwaliteit van de bestaande woningen kan worden verhoogd.

Conclusie

De aanvraag komt in voldoende mate tegemoet aan de eerdere weigeringsgronden door het behoud van een economische functie op het gelijkvloers en door het vergroten van de raamopening aan de straatzijde, waardoor het contact met het openbaar domein wordt versterkt. Het blijft betreurenswaardig dat de kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de bestaande woonentiteiten te verbeteren grotendeels onbenut blijven, maar, gelet op de beperkte draagwijdte en de beperkte impact van de voorgestelde functiewijziging, kan de

voorgestelde functiewijziging als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

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_2026048624 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 een functiewijziging van garage en bedrijfswoning naar een woning met hobbyruimte en winkel aan Garage Den Haese, in vereffening bv (O.N.:0415395273) gelegen te Brusselsesteenweg 543-547, 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen

Agentschap Wegen en Verkeer

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten uit het advies van Agentschap Wegen en verkeer (zie advies van 11 juni 2026 met kenmerk AV/411/2026/01006)

Brandweer

De voorwaarden in het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 14 juli 2026 onder ref. 026254-004/KH/2026, moeten strikt nageleefd worden.

Fluxys

De voorwaarden in het advies van Fluxys moeten nageleefd worden. Hierin is opgenomen dat de toegankelijkheid tot de installaties van Fluxys moet gewaarborgd moeten blijven (zie advies van 11 juni 2026 met kenmerk TPW-OL-2026459473)

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Voor deze inrichting is er een dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 vervalt termijn 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 dossierkosten;
- 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 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_06488 - OMV_2026048624 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van garage en bedrijfswoning naar een woning met hobbyruimte en winkel -
zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026048624

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_Garage_P_B_1.pdf	lk/WmSD+8HWvrsphi5sEmA==
BA_Garage_G_B_V.pdf	AqLQxnM7KEKND12Jx4k/Bg==
BA_Garage_G_N_V.pdf	bJQ/d8fkBFywlZQ0FskvoA==
BA_Garage_P_B_0.pdf	gw0oQ8JitukOT5AsCDazhg==
BA_Garage_P_N_0.pdf	3pj5vv0yhRjZQ2moZQpYxg==
BA_Garage_P_N_1.pdf	0PIBLyI2CKW2Dnem1ghhbA==
BA_Garage_P_B_2.pdf	mH7ACtyfwZYSq/5po9rWAA==
BA_Garage_I_N_0.pdf	RxfX0jjVfukV3tpELrd+EA==
BA_Garage_I_B_0.pdf	RV3Y9mM3XDrBeBf7Lr9RAg==
BA_Garage_L_N_01.pdf	b+ tq8cxrznIOlf0fnnFp8Q==
BA_Garage_S_N_A.pdf	QpzIzIz/0GlaOS332jpU2A==
BA_Garage_S_B_A.pdf	dgM7cB5nyf52E30D2McsmA==
BA_Garage_T_B_01.pdf	ihhuEi8je5T2ucFWPsXxkQ==