



2024_CBS_05197 OMV_2023170405 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het privé gedeelte boven een bestaande apotheek - met openbaar onderzoek - Forelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: 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?

APOTHEEK CALLENS BV met als contactadres Forelstraat 58, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023170405) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van het privé gedeelte boven een bestaande apotheek
- Adres: Forelstraat 58, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nr. 21D18

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 februari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Forelstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van het privé gedeelte boven een bestaande apotheek.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 140 m², heeft een totale diepte van 28,03 m bij een breedte van 5,04 m. Het gebouw bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,20 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8,82 m en +8,41 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +13,29 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Op de gelijkvloerse verdieping is er een perceelsbrede aanbouw aanwezig tot op de achterste perceelsgrens met ter hoogte van de linker perceelsgrens een patio. Deze heeft een totale hoogte van +3,39 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Deze blijft behouden.

In de aanvraag wordt het hoofdgebouw voorzien van een nieuwe bouwlaag en een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag ter vervanging van het hellende dak. Hierdoor wordt de kroonlijst aan de voor- en achtergevel opgehoogd tot +11,58 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De teruggetrokken bouwlaag is op 1,50 m afstand van de voorgevel voorzien en op 1,90 m afstand van de achtergevel met een totale hoogte van +13,51 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Volgens het geldende BPA zijn er 4 bouwlagen toegelaten, met een bouwhoogte van 3 m per bouwlaag (12 m totaal), bekroond met een hellend dak. Het nieuwe volume is voorzien binnen het maximaal aanvaardbare gabarit vastgelegd door dit BPA en dus ook binnen het theoretisch hellend dakvlak van 45 graden. Deze uitbreiding zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur ter hoogte van de voorgevel met 75 cm over een lengte van 88 cm en ter hoogte van de achtergevel met maximaal 98cm over een lengte van 1,40 m. Verder dient de rechter scheidingsmuur opgehoogd te worden ter hoogte van de voorgevel tussen 1,15 m en 2 m over een lengte van 3,45 m en ter hoogte van de achtergevel met 15 cm over een lengte van 15 cm.

INDELING

De **gelijkvloerse verdieping** is in de bestaande en nieuwe toestand voorzien van een apotheek. Aan de voorzijde is er een afzonderlijke inkom aanwezig voor de apotheek alsook voor de bovenliggende woonfunctie. De **eerste verdieping** is in de nieuwe toestand voorzien van de traphal (links) en een slaapkamer (rechts) aan de voorzijde, centraal een badkamer en aan de achterzijde een vide in functie van daglichttoetreding in de onderliggende apotheek. De **tweede**

verdieping is voorzien van de leefruimte en traphal aan de voorzijde, centraal een badkamer en sanitair en aan de achterzijde een slaapkamer. De **derde teruggetrokken verdieping** is voorzien van een keuken en traphal aan de voorzijde en een berging aan de achterzijde. Achteraan deze verdieping is er een beperkt terras aanwezig dat volledig binnen de bestaande scheidingsmuren gevat zit.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/09/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (benedenvoorgevel inbegrepen) van het gelijkvloers van een woonhuis en uitvoeren van aanpassingswerken op de 1^{ste} verdieping (KW F-11-75).
- Op 04/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping van een woning tot winkelruimte (1985/355).
- Op 19/02/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een apotheek (2014/781).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 8 maart 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. In dit wijzigingsverzoek werden de ontbrekende plannen van de riolering (bestaande en nieuwe toestand) aangeleverd. Op 19 maart 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

- **Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 februari 2024 onder ref. 072365-001/PV/2024:

Besluit: **GUNSTIG**.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in woongebied 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.

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

Bijzonder plan van aanleg

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Heernis', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgend voorschrift van het BPA:

3.7. Dakvorm, Dakbedekking;

De vorm van de daken, de dakbedekking, de dakkapellen en de dakvensters moeten in harmonie zijn met de bedaking in de omgeving. Bij zadel- en schilddaken van hoofdgebouw zal de dakhelling recht zijn, en een hoek vormen van minstens 40 graden en maximum 60 graden ten opzichte van de horizontale.

Toetsing: De dakvorm van de volume-uitbreiding is voorzien van een plat dak. De rechtstreekse omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door hellende daken, waardoor de dakvorm afwijkt op dit voorschrift.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende op de voorschriften van het BPA zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- Het BPA laat 4 bouwlagen toe in deze zone, waarbij er per bouwlaag een bouwhoogte van 3 m wordt toegekend. Dit volume dient bekroond te worden door een hellend dakvlak gevat tussen een helling van 40-60 graden. Als dit theoretisch maximaal volume wordt uitgezet, valt het nieuwe volume volledig binnen het door het BPA opgelegde bouwveloppe. De afwijkende dakvorm is ondergeschikt aan het bestaande volume en heeft een beperkte impact op de omgeving. Bijkomend wordt deze voorzien van een extensief groendak wat een positief effect heeft op het hemelwater.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van Oude Schelde (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. 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.

GROENDAK

Het nieuwe bijkomend volume uit de aanvraag wordt voorzien van een plat dak. Deze wordt in de aanvraag aangelegd als groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². Er is reeds ca. 70 m² aan bestaand groendak aanwezig en bijkomend is dit 26 m². Het toevoegen van bijkomend oppervlakte aan groendak voor vertraagd afvoer van hemelwater kan positief bevonden worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 maart 2024 tot en met 4 april 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De volume-uitbreiding van het woongedeelte heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit en bewoonbare oppervlakte van deze woning. De voorgevel wordt in een moderne architectuur opgetrokken en voorzien van grote raampartijen waardoor de bijkomende uitbreiding over een grote daglichttoetreding beschikt, die de woonkwaliteit positief beïnvloedt. Er wordt ook een beperkte buitenruimte voorzien bij de woonentiteit. Het bijkomende volume wijkt naar dakvorm af op de geldende voorschriften maar past zich voldoende goed in in de omgeving waardoor deze afwijking op dakvorm aanvaardbaar is. Verder valt deze binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Er wordt echter opgemerkt dat de opbouw van de voorgevel niet duidelijk of correct weergegeven is op het aangeleverde plan van de snede. Hierbij werd er in een voorgaande vergunning voorbij de rooilijn uitspringende isolatie en afwerking voorzien. In huidige aanvraag wordt de rooilijn voorzien gelijk met deze uitspringende isolatie, wat incorrect is. De rooilijn blijft steeds behouden bij het plaatsen van voorbij de rooilijn uitspringende isolatie en bijgevolg dient de originele gevellijn aangehouden te worden en niet mee op te schuiven bij een uitspringend gevelvlak. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de voorwaarden vermeld in aanvraag 2014/781 dienen nageleefd te worden.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2023170405_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het privé gedeelte boven een bestaande apotheek aan APOTHEEK CALLENS bv (O.N.:0479110813) gelegen te Forelstraat 58, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 februari 2024 met kenmerk 072365-001/PV/2024).

Voorgaande aanvraag

De bijzondere voorwaarden uit aanvraag 2014/781 dienen blijvend nageleefd te worden.

Riolering

Bij aanvraag 2014/781 werd het voorzien van een volledig gescheiden intern stelsel en een septische put opgelegd. Voor deze aanvraag dienen de overige verdiepingen correct aan te sluiten hierop.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

De bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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

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: tdwegen@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).

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.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 beroepsindiener nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_05197 - OMV_2023170405 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van het privé gedeelte boven een bestaande apotheek - met openbaar onderzoek - Forelstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023170405

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_WONING_G_B_01_voorgevel.pdf | yi3owFATvc8JrtT5YjDFxw== |
| BA_WONING_G_B_02_achtergevel.pdf | rGkec60v49bW3L8TIm8tQw== |
| BA_WONING_G_N_01_voorgevel.pdf | jPUsqVvNxyBmZOkwN9Qs5Q== |
| BA_WONING_G_N_02_achtergevel.pdf | gyO8zQ/HLLtggKEDmvxJrg== |
| BA_WONING_I_B_01_inplantingsplan.pdf | G2EUaPf/ccjBY4Y6c0cHLg== |
| BA_WONING_I_N_01_inplantingsplan.pdf | vcjUA3uhhVC7CBDtdtV62Q== |
| BA_WONING_L_B_01_legende.pdf | VJgSO65ap76QZqhj/fVs5w== |
| BA_WONING_L_N_01_legende.pdf | EsZygrZXQizEHC1fsCR2TQ== |
| BA_WONING_P_B_01_funderingsplan - 1.pdf | te33ekROp2HZKj3imnLU5A== |
| BA_WONING_P_B_02_gelijkvloers_0.pdf | gUtsJrglelwXScKrk8TDaQ== |
| BA_WONING_P_B_03_verdiepingsplan_1.pdf | 5SJn/KO73MHdpYloeDSt5A== |
| BA_WONING_P_B_04_verdiepingsplan_2.pdf | 004Fl8OI+PMd0XqjF0DBQ== |
| BA_WONING_P_B_05_verdiepingsplan_3.pdf | aO0imjximENP9k62hSzUIA== |
| BA_WONING_P_B_06_dakenplan.pdf | /z0KgyPCOXQgaisiLqyHVA== |

| | |
|---|--------------------------|
| BA_WONING_P_N_01_funderingsplan - 1.pdf | E5dYcRTzmYI7Jn9Z4SRIGw== |
| BA_WONING_P_N_02_gelijkvloers _0.pdf | zDV/a0lvUSEERPf9xZ2RZA== |
| BA_WONING_P_N_03_verdiepingsplan _1.pdf | DnD5iP3leV34Xe8R0bOzXw== |
| BA_WONING_P_N_04_verdiepingsplan _2.pdf | I6WFiMLwWGRm1ENIzif/A== |
| BA_WONING_P_N_05_verdiepingsplan _3.pdf | 6se3RAgpyMdY6BW3I9J/Gw== |
| BA_WONING_P_N_06_dakenplan.pdf | v/QquCzjWrYz0/EHqU+Yyg== |
| BA_WONING_S_B_01_snedede AA_.pdf | LhmZv3iyMIDximkN4umEOg== |
| BA_WONING_S_N_01_snedede AA_.pdf | kZMmkPc+IaZ2F3k6Eqzi4g== |
| BA_WONING_T_B_01_terreinprofiel.pdf | JGm7jRGzwdLCbQ6NIXqfuw== |
| BA_WONING_T_N_01_terreinprofiel.pdf | V/CR6hSv5mf/aHyikrwXUA== |