



2024_CBS_07645 OMV_2024046570 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het samenvoegen van 2 handelszaken - zonder openbaar onderzoek - Lourdesstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
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?

SANIFAR BV met als contactadres Lourdesstraat 43, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024046570) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het samenvoegen van 2 handelszaken
- Adres: Lourdesstraat 43-45, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie D nr. 883D3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De panden waarop de aanvraag betrekking hebben, bevinden zich langs de Lourdesstraat in Oostakker. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen, vaak met een commercieel gelijkvloers. De panden betreffen beide rijwoningen met 2 bouwlagen en een hellend dak. In het dak van het linker pand zitten twee dakkapellen. Gelijkvloers bevindt zich een apotheek.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de regularisatie van volgende handelingen:

- Het samenvoegen van twee handelshuizen tot één handelspand;
- Het aanbrengen van publiciteit aan de voorgevel.

De twee handelshuizen worden samengevoegd tot één geheel. Het pand zal volledig in gebruik worden genomen als apotheek. De woonfunctie van het pand zal vervallen. Een groot deel van het gelijkvloers wordt in gebruik genomen als publiek toegankelijke handelsfunctie nl. apotheek. Verder bevinden er zich een archief, berging, refter met keuken, een uitpakruimte en wintertuin ter hoogte van het gelijkvloers. Op de verdieping wordt een leef-en slaapruiimte voor de apotheker van wacht ingericht en worden enkele ruimtes ingericht die dienst doen als voorbereidingsruimte voor medicatie en bestellingen.

Verder worden verschillende publiciteitsinrichtingen aangebracht aan de voorgevel nl. een verlicht apotheekkruis, inwendig verlichte losse letters die het woord 'apotheek' vormen en een inwendig verlichte lichtbak met het opschrift 'wachtdienst'. De letters en de lichtbak bevinden zich op een hoogte van 2,35 m gemeten vanaf het trottoir. Het aanhangbord met de letters ('apotheek') heeft een breedte van 4 m. De lichtbak ('wachtdienst') heeft een breedte van 2,50 m. Het apotheekkruis bevindt zich op een hoogte van 3,25 m en springt 88 cm uit ten opzichte van de voorgevel.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/5/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van plaketten en twee verlichte uithangborden tegen de voorgevel van een apotheek (2001/50125).
- Op 04/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot een handelsruimte met appartement (1991/50033).
- Op 02/06/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1965 OO 037).
- Op 04/08/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning (1967 OO 059).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 14 juni 2024 onder ref. 072949-001/LT/2024:

Besluit:

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

Bijzonder aandachtspunt:

• *Het gebouw moet uitgerust worden met een automatische branddetectie-installatie van het type totale bewaking.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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 RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

- Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Het apotheekkruis voldoet niet aan bovenstaand artikel. Het kruis springt 88 cm uit ten opzichte van het gevelvlak. Hierdoor is het publiciteitselement aanrijgevoelig. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat het kruis maximaal 60 cm mag uitspringen ten opzichte van de rooilijn (incl. bevestigingsmethode).

- **Artikel 4.2 Verbod op het omvormen van te beschermen eengezinswoningen**

- **Artikel 4.3 Samenvoegen van te beschermen eengezinswoningen**

Het rechter handelshuis wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning. Echter bepaalt artikel 4.5 dat er kan afgeweken worden van de bepalingen van artikel 4.2 en 4.3 in functie van de uitbreiding van een bestaande handelsfunctie naar een naastgelegen woning, ook al is dit een te beschermen eengezinswoning waar geen handel als nevenfunctie bestaat. De handelsfunctie moet bestaan van vóór 29/11/2015.

De handelsfunctie nl. apotheek was reeds aanwezig van vóór 2015. De bescherming van de eengezinswoning valt weg.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023).

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd **als bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een regularisatie en is erop gericht om de bestaande gelijkvloerse handelszaak uit te breiden. Twee handelshuizen worden samengevoegd tot één handelszaak waarbij de aanwezige woonfuncties verdwijnen. Ruimtelijk en stedenbouwkundig kan hiermee akkoord worden gegaan. Door het samenvoegen van de panden dient de handelszaak niet te verhuizen en kan deze op dezelfde locatie gevestigd blijven en met dezelfde klantenkring verder blijven bestaan. De handelszaak draagt bij tot het verweven van functies wat een positieve impact heeft op het woonweefsel.

Deze stedenbouwkundige handelingen zullen geen negatieve impact hebben op de aanpalenden en bij uitbreiding op de omgeving. Het bouwvolume wijzigt niet. Enkel de interne verdeling van het pand wordt gewijzigd.

Verder heeft de regularisatie ook betrekking op het aanbrengen van publiciteit. Er worden verlichte letters, een lichtbak en een apotheekkruis aangebracht op de voorgevel. Deze inrichtingen betreffen zaakgebonden publiciteitsinrichtingen. De grootte van de publiciteitsinrichtingen zijn in verhouding tot het geveloppervlak. De publiciteit heeft een sobere stijl en is afgestemd op de bestaande gevelopbouw. De inrichting domineert de gevel en het straatbeeld niet. Enkel het apotheekkruis steekt teveel uit ten opzichte van het gevelvlak. Hierdoor is het niet in overeenstemming met artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat het kruis maximaal 60 cm mag uitspringen ten opzichte van de rooilijn (incl. bevestigingsmethode).

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_2024046570_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 regulariseren van het samenvoegen van 2 handelszaken aan SANIFAR bv (O.N.:0424456756) gelegen te Lourdesstraat 43-45, 9041 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:

Extern advies

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 juni 2024 met kenmerk 072949-001/LT/2024).

Apotheekkruis

Het apotheekekruis mag maximaal 60 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn (incl. bevestigingsmethode).

Openbaar domein

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 m en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 m en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

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

Het verlicht apotheekekruis voldoet niet. Dit is dicht tegen de gevel te plaatsen om te kunnen voldoen aan de voorschriften.

Publiciteit

Dimmer

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Een bepaalde lichtkleur of lichtbeeld (vanaf valavond) moet minstens 15 seconden vast blijven staan, alvorens naar een ander statisch verlicht beeld of kleur over te springen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

Publiciteit

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 m boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- **Art. 6.** Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;

- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.
- **Art. 7.** Publiciteitsinrichtingen die knipperende of flitsende publiciteitsboodschappen weergeven, kunnen alleen worden toegelaten als de publiciteitsboodschap louter herkenbaar is vanop de volgende openbare wegen:
 - de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
 - de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.
- **Art. 8. §1.** Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn niet toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:
 - ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;
 - ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;
 - ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.

§2. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan, zijn alleen toegelaten als de publiciteitsinrichtingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- de weergavetijd van een publiciteitsboodschap bedraagt minimaal zes seconden;
- er wordt niet overgegaan van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap door speciale effecten te gebruiken, zoals vervagen, slepen, in- of uitzoomen;
- bij bewegende publiciteitsboodschappen beweegt maximaal een derde van het beeld.

NB

De voorwaarden, vermeld in het eerste lid, gelden niet als de publiciteitsboodschappen alleen herkenbaar zijn vanaf de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;

- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u).

NB

Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

- Goede verlichte **reclames en uithangborden**, zowel deze die aangeliicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangeliichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

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.

2024_CBS_07645 - OMV_2024046570 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het samenvoegen van 2 handelszaken - zonder openbaar onderzoek - Lourdesstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024046570

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_REGULARISATIE_S_N_2_Snede C-D.pdf	dSu5UG/dszhB+UxewVGWFA==
BA_REGULARISATIE_T_V_Terreinprofiel.pdf	8ww048IHcf0iLMqEfJtw+Q==
BA_REGULARISATIE_T_N_Terreinprofiel.pdf	YclF32JtRJQGMP7C2piWeA==
BA_REGULARISATIE_T_B_Terreinprofiel.pdf	kNFMZORVijYalCbiFFTcKA==
BA_REGULARISATIE_S_V_2_Snede C-D.pdf	jWM++/4swgSeNKqX6cvVZQ==
BA_REGULARISATIE_S_V_1_Snede A-B.pdf	Wh+SX7NuwKBsSsWZPDsSPA==
BA_REGULARISATIE_S_N_1_Snede A-B.pdf	chMZIUGLi3FUMmzGcLxQCg==
BA_REGULARISATIE_S_B_2_Snede C-D.pdf	NEQ4Q3KSQhXv0SYRbhxtFg==
BA_REGULARISATIE_S_B_1_Snede A-B.pdf	39GHKBB36hIRhRyCZkMtg==
BA_REGULARISATIE_P_V_02_Verdieping_2.pdf	Dihlw6x11+LFbS3sUOtGKg==
BA_REGULARISATIE_P_V_01_Verdieping_1.pdf	GJI0cSp+IokqW4yBWdmPIQ==
BA_REGULARISATIE_P_V_00_Gelijkvloers.pdf	ce1nruBPhFxacgVI+Aggug==
BA_REGULARISATIE_P_V_01_Funderingsplan.pdf	kJkhvGJNluZNGqCpsJW2ww==
BA_REGULARISATIE_P_N_02_Verdieping_2.pdf	9+ii6iDpUbcLbt07QyBqnA==

BA_REGULARISATIE_P_N_01_Verdieping_1.pdf	1rjzleac3oGzVLA6IP2LaA==
BA_REGULARISATIE_P_N_01_Verdieping_1.pdf	BPayDtkR6gb/3a9BvUtC4Q==
BA_REGULARISATIE_P_N_00_Gelijkvloers.pdf	6GO6lqcpcwDKlt9LUz+iyg==
BA_REGULARISATIE_P_N_-01_Funderingsplan.pdf	87akXk3VqK6VtPu2jg6cxQ==
BA_REGULARISATIE_P_B_02_Verdieping_2.pdf	EJEIEC9S0F4LkYQg6uzRiQ==
BA_REGULARISATIE_P_B_01_Verdieping_1.pdf	6g447jOf22RzqPsfW/kxpA==
BA_REGULARISATIE_P_B_00_Gelijkvloers.pdf	DCJZRGQnJfXZCzY1LixfjQ==
BA_REGULARISATIE_P_B_00_Gelijkvloers.pdf	2pKqCp82q5ZUkHaL1JCyGA==
BA_REGULARISATIE_P_B_-01_Funderingsplan.pdf	J1E2WDZWj/wsSijUSPeGDw==
BA_REGULARISATIE_L_Legende.pdf	mf4YRnIhjzqgNeilfLRljw==
BA_REGULARISATIE_I_V_Inplantingsplan.pdf	tdZPFRXpwZOL4Yg+xiL55A==
BA_REGULARISATIE_I_N_Inplantingsplan.pdf	SFp3d8hklZ1+fxk6VA2R1g==
BA_REGULARISATIE_I_B_Inplantingsplan.pdf	Vo6lHdPddI8wmyBtoHMD8Q==
BA_REGULARISATIE_GS_V_Gevelschema.pdf	DZLH4YALrxwLXLh7fy35PQ==
BA_REGULARISATIE_GS_N_Gevelschema.pdf	EVSSvJLb84yvTu62/Uvb/g==
BA_REGULARISATIE_GS_B_Gevelschema.pdf	dallb0hcl3gP2cw9UNI8Jg==
BA_REGULARISATIE_G_V_6_Zijgevel6.pdf	31XZeNSbqp2sahpYMLYc8A==
BA_REGULARISATIE_G_V_5_Zijgevel5.pdf	40lmlgnWuKQpjYG7xN2raw==

BA_REGULARISATIE_G_V_4_Zijgevel rechts.pdf	2WV87GG3AomEWgHnzueBDA==
BA_REGULARISATIE_G_V_3_Achtergevel.pdf	cjzgg3Hou2mDRTuZoHvoEg==
BA_REGULARISATIE_G_V_2_Zijgevel links.pdf	1lm+IOJ3ygPS62w48BYLhw==
BA_REGULARISATIE_G_V_1_Voorgevel.pdf	rpNNF/Mn8VtM7fbZPFjd/A==
BA_REGULARISATIE_G_N_5_Zijgevel 5.pdf	GIUPifDa+0KOOiD4+LQecw==
BA_REGULARISATIE_G_N_4_Zijgevel rechts.pdf	BI1JelK1DR8HOyCVFeDN2g==
BA_REGULARISATIE_G_N_3_Achtergevel .pdf	6INGL+MSnm7BgTBmPkjNrA==
BA_REGULARISATIE_G_N_2_Zijgevel links.pdf	ADhs6pc05GkYWd2kwrsvKpQ==
BA_REGULARISATIE_G_N_1_Voorgevel.pdf	yfkF/7gGrHY14KhdY+Vm6Q==
BA_REGULARISATIE_G_B_5_Zijgevel 5.pdf	e0aKjgyqnaND3J2AZu8ssQ==
BA_REGULARISATIE_G_B_4_Zijgevel rechts.pdf	irCmnS423JyFM5d6G94nZQ==
BA_REGULARISATIE_G_B_3_Achtergevel.pdf	zvMJTSOAPsZH5htbWLuNew==
BA_REGULARISATIE_G_B_2_Zijgevel links.pdf	Sdl4zzd7K51OckLYX2/giw==
BA_REGULARISATIE_G_B_1_Voorgevel.pdf	xgnXRn1eII6akqyW10umPA==