



2024_CBS_08540 OMV_2024057947 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van een commerciële ruimte en bovenliggende eengezinswoning, het plaatsen van publiciteitsinrichting en het plaatsen van een zichtscherm dakterras - zonder openbaar onderzoek - Kalandeberg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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?

I.D.A.N. NV met als contactadres Robulken 1, 9830 Sint-Martens-Latem heeft een aanvraag (OMV_2024057947) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie van een commerciële ruimte en bovenliggende eengezinswoning, het plaatsen van publiciteitsinrichting en het plaatsen van een zichtscherm dakterras
- Adres: Kalandeberg 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 1067B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Kalandeberg in de Binnenstad. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een handelshuis met een gelijkvloerse handelsfunctie bestaande uit 3 bouwlagen en een hellend dak.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134236) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Enkelhuis met drie bouwlagen, drie traveeën en schilddak (pannen), uit 19de eeuw. Bepleurde en beschilderde lijstgevel, verticaal geritmeerd door vlakke pilasters en horizontaal geleed door een mooi ijzeren balkon op zware consoles op een hardstenen hoofdgestel op afgeronde tandlijst. Rechthoekige muuropeningen gevat in een afgeronde geprofileerde omlijsting van arduin verrijkt met sluitsteen. Uitgewerkt hoofdgestel met architraaf, fries met steigergaten en kroon- en tandlijst op klossen en uitgelengde modillons opgevangen door de pilasters. Aangepast groot venster op de begane grond.”

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De renovatie van een commerciële ruimte en bovenliggende eengezinswoning, het plaatsen van publiciteitsinrichting en het plaatsen van een zichtscherm dakterras.

Inrichting dakterras

Ter hoogte van de eerste verdieping wordt een dakterras ingericht op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Dit dakterras heeft een oppervlakte van 10,30m². Ten behoeve van dit dakterras wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens een zichtscherm opgericht. Dit zichtscherm wordt voorzien in aluminium schrijnwerk met mat glas. De hoogte bedraagt 1,90m gemeten vanaf het dakvlak.

Interne herinrichtingswerken (vrijgesteld)

Binnen voorliggende aanvraag gebeuren enkele niet-vergunningsplichtige herinrichtingswerken. Op het gelijkvloers wordt een inkomzone toegevoegd die een interne toegangsdeur voorziet naar de gelijkvloerse handelsruimte, en anderzijds een interne toegangsdeur voorziet naar de bovenliggende woonentiteit. Verder wordt de handelsruimte meer opengewerkt door de afbraak van enkele binnenmuren. Op de eerste en tweede verdieping wordt een deuropening dichtgemaakt. 2 deuropeningen dichtgemaakt. Op de onderdakse verdieping wordt een mezzanine gecreëerd door het openwerken van de tussenvloer en het afbreken en herbouwen van een muur.

Hiervoor moeten de rechter scheidingsmuren bijgevolg opgehoogd worden. De scheidingsmuur wordt over een totale lengte van 3,41m opgehoogd met 1,90m.

Publiciteit (vrijgesteld)

Verder worden binnen voorliggende aanvraag 2 nieuwe zaakgebonden publiciteitsinrichtingen voorzien. De publiciteitsinrichtingen zijn niet verlicht en de totale oppervlakte blijft kleiner dan 4m² waardoor deze vrijgesteld zijn van vergunning.

1/ aan de voorgevel wordt op het raam een zone voorzien voor niet-verlichte losse belettering. De afmetingen van de gewenste publiciteitsinrichting zijn de volgende: 316 cm breed en 60 cm hoog. De publiciteitsinrichting bevindt zich op een hoogte van 3,00m ten opzichte van het trottoirpeil. Het gaat om losse belettering die wordt aangebracht op het raam.

2/ Er wordt een dubbelzijdig niet-verlicht uithangbord voorzien. Dit dwars uithangbord springt 60 cm uit ten opzichte van de gevel. Het uithangbord is 60 cm hoog en heeft een dikte van 10 cm. De publiciteitsinrichting bevindt zich op een hoogte van 3,00m ten opzichte van het trottoirpeil.

De afstand tot de linkerperceelgrens bedraagt 417 cm, tot de rechterperceelgrens bedraagt dit 215 cm.

Handelingen aan de gevels en het dakvlak (vrijgesteld)

Verder wordt binnen voorliggende aanvraag het buitenschrijnwerk van de gelijkvloerse gevelplint vernieuwd, het buitenschrijnwerk in de achter-en zijgevel ter hoogte van de eerste verdieping vernieuwd en wordt het dak langs de buitenzijde geïsoleerd. Het dak wordt afgewerkt met keramische dakpannen. Er worden enkele nieuwe dakvlakvensters voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 23/06/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het verlagen van de dorpel van het uitstalraam. (KW K-46-80)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. 071512-003/HH/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket. *Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans ter hoogte van de wegenis is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, 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

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en afwerkingen op de eerste, tweede en dakverdieping behield. Ook de achterbouw behield op de eerste verdieping zijn oorspronkelijke structuur en afwerking. De kelder en gelijkvloerse verdieping werden eerder verbouwd in functie van de handelszaak.

De waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel met zijn indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk,
- Het uitzicht van het dak (dakvolume en dakbedekking).
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelf. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, paneeldeuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds met moulures en/of middenornament, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van deze pleinwand.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de functie (handelszaak gelijkvloerse verdieping, triplex-appartement eerste, tweede en dakverdieping) verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Handelingen voorgevel

De invulpanelen bovenaan het raam van de handelszaak en boven de deuropening worden verwijderd en er wordt opnieuw een invulling met glas voorzien in het raam. Samen met het verwijderen van de rolluikbak in de deuropening en de luifel vormt het nieuwe voorstel een herstel van de architectuur van de gevel gelijkvloerse verdieping.

Publiciteit

De zaakgebonden publiciteit beantwoordt niet volledig aan de voorwaarden die bij de voorbespreking werden opgegeven. Het dubbelzijdig uithangbord wordt immers lager voorzien dan de lateihoogte van de gevelopeningen gelijkvloerse verdieping. Het voorstel is echter wel aanvaardbaar omwille van de aanwezigheid van de sluitstenen van de raamomlijstingen gelijkvloerse verdieping en de consoles van het balkon.

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

Dakterras en bijhorend zichtscherf

Het creëren van een buitenruimte bij de eengezinswoning biedt een grote meerwaarde voor de woonkwaliteit van deze woning. De ruimtelijke impact van het zichtscherf blijft beperkt. Het zichtscherf wordt uitgevoerd in een lichte constructie waarbij een lichtdoorlatend materiaal wordt voorzien. Het zichtscherf heeft daardoor ook geen nefaste impact op de lichtinval in de woning.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning. Deze voorwaarden beogen onder meer het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

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_2024057947 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 de renovatie van een commerciële ruimte en bovenliggende eengezinswoning, het plaatsen van publiciteitsinrichting en het plaatsen van een zichtschermdakterras aan I.D.A.N. nv (O.N.:0428648938) gelegen te Kalandenberg 8, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Advies Brandweerzone Centrum

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juli 2024 met kenmerk 071512-003/HH/2024).

Erfgoedwaardering

- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 134236) gelden uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

- Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen eerste en tweede verdieping en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een vorm, indeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. De ramen eerste en tweede verdieping worden bij voorkeur in een witte kleur geschilderd om aan te sluiten bij de architectuurtypologie van het pand.

- Wanneer de bepleistering van de straatgevel (eerste en tweede verdieping) en de kroonlijst worden geschilderd, moet dit gebeuren in een witte kleur tenzij kleuronderzoek naar de oorspronkelijke kleur een andere tint aantoonst. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in

een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

- De nog aanwezige binnenstructuur (wanden, vloeren, dakconstructie, trap) van het pand en de waardevolle afwerkingen (moultureplafonds eerste verdieping en bijgebouw, schouwen met hun schouwmantel eerste verdieping, lambrisering, paneeldeuren) moeten zichtbaar behouden blijven.

- De aanpassingen noodzakelijk om de vereiste brandcompartimentering en – stabiliteit te bekomen, moeten worden gecombineerd met behoud van de hierboven vermelde structuren en afwerkingen. Op de doorsnede is niet verduidelijkt hoe de compartimentering van de vloer tussen de handelszaak en het appartement wordt gerealiseerd. Hierbij wordt de voorwaarde gesteld dat de compartimentering moet gebeuren met behoud van de vloerroostering en het vloerpeil eerste verdieping.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoed

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging. Voor werken aan dit erfgoed kan men beroep doen op de erfgoedlening.

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 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 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_08540 - OMV_2024057947 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van een commerciële ruimte en bovenliggende eengezinswoning, het plaatsen van publiciteitsinrichting en het plaatsen van een zichtscherm dakterras - zonder openbaar onderzoek - Kalandberg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024057947

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_zichtschermdakterras_D_N_detailtekeningzichtschermdakterras.pdf	U74/uH8diGPAQ4PmuUjS1g==
BA_kalandeberg 8_L_legende.pdf	mCMYHrkKvm7AYaGu+DWmBA==
BA_kalandeberg 8_S_N_sned AA' nieuwe toestand.pdf	s/efaWWdqywWKcBVHDVYhg==
BA_kalandeberg 8_S_B_sned AA' bestaande toestand.pdf	CAvtwqzuoW2wR822XSy1Ww==
BA_kalandeberg 8_T_N_terreinprofiel nieuwe toestand.pdf	9h9Sfvh5JPrWhlHx+jvOgA==
BA_kalandeberg 8_T_B_terreinprofiel bestaande toestand.pdf	ikk/DOiHLMFnhTCzwPXbrg==
BA_kalandeberg 8_G_B_noord-westgevel bestaande toestand.pdf	c+e8oA8khC8hps2AZX9nTQ==
BA_kalandeberg 8_G_N_noord-westgevel nieuwe toestand.pdf	4YANCGPe0znq3Dn9NHjJLQ==
BA_kalandeberg 8_G_B_zuid-oostgevel bestaande toestand.pdf	NMU+lIf150/plwCRjl4mlA==
BA_kalandeberg 8_G_N_zuid-oostgevel nieuwe toestand.pdf	YyYhPf2GSsLOoHMFcCtZ2Q==
BA_kalandeberg 8_P_B_plan gelijkvloers bestaande toestand.pdf	ZtUtPWglvylgj8n7f2rg1A==
BA_kalandeberg 8_P_B_plan verdieping +2 bestaande toestand.pdf	wFV1Ifg0CbiXlpxh3wQkLg==
BA_kalandeberg 8_P_B_plan verdieping +3 bestaande toestand.pdf	Danfgy6o/k3qih1osexanw==
BA_kalandeberg 8_P_N_plan zolderverdieping nieuwe toestand.pdf	M6gJd23fNMkUqajjkYAsZQ==

BA_kalandeberg 8_P_N_plan kelderverdieping nieuwe toestand.pdf	eSL5FnSoA9hsm19xiY7hxA==
BA_kalandeberg 8_P_B_plan kelderverdieping bestaande toestand.pdf	GQFaWBOa+z7UxTE3mXsHRQ==
BA_kalandeberg 8_P_B_plan zolderverdieping bestaande toestand.pdf	KJAbNnB/3G5NyojPW96Heg==
BA_kalandeberg 8_P_N_plan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	0x9hW3CYrp7KTqAXn+4piA==
BA_kalandeberg 8_P_N_plan verdieping +3 nieuwe toestand.pdf	v4aeYzTDA9V3wzrwhNp1lg==
BA_kalandeberg 8_P_N_plan verdieping +1 nieuwe toestand.pdf	JwJVCzp5bTBpx+zYRN8frg==
BA_kalandeberg 8_P_B_plan verdieping +1 bestaande toestand.pdf	tXjIkM0TE4zVGK2z2F+0sg==
BA_kalandeberg 8_P_N_plan verdieping +2 nieuwe toestand.pdf	bCaIVSKzT5vGO6bgjWCZNw==
BA_kalandeberg 8_I_N_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	VaxeFfc8JdukPPhWudjmhA==
BA_kalandeberg 8_I_B_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	WrUtzWIWC6CcaYTEJoDSXw==