



**2024_CBS_11879 OMV_2024117918 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging naar een handelsruimte - met openbaar onderzoek - Zuidstationstraat, 9000
Gent - Vergunning**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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, 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?

FOXYM BV met als contactadres Nijverheidsweg 15, 9820 Merelbeke en De heer Luc De Vos met als contactadres Zonnestraat 9, 9810 Nazareth hebben een aanvraag (OMV_2024117918) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging naar een handelsruimte
- Adres: Zuidstationstraat 1, 3, 5, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2001F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
10 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt op de hoek van de Sint-Annaplein en de Zuidstationstraat in de Binnenwijk Zuid. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 3 bouwlagen. Op de gelijkvloerse bouwlagen zijn voor het overgrote deel functies zoals handel, diensten en horeca gevestigd, op de verdiepingen bevinden zich vaak woningen of appartementen.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 711 m².

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: Meergezinswoning met woongelegenheden op de verdiepingen en op de gelijkvloerse bouwlaag 3 afzonderlijke ruimten, momenteel ingevuld met 2 'horecazaken' en centraal 'diensten' (opleidingscentrum).

* Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met zadeldak,

* Vloeroppervlakte van de te wijzigen ruimte (gelijkvloerse bouwlaag): Diepte: links 17,3 m, rechts 24,7 m achter de rooilijn. Straatbreedte: 10,5 m.

Erfgoed

- Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Parochiekerk Sint-Anna met omgeving*'.
- Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Sint-Annaplein met omgeving*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132675).
- Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Hoekhuis*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 136459).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De bouwaanvraag voorziet en regularisatie van een functiewijziging, met beperkte aanpassingen aan de voorgevel en kleine ingrepen aan de binnen-indeling.

De centrale ruimte (bruto vloeroppervlakte 221,7 m²) van de 3 gelijkvloerse ruimten wordt gewijzigd van diensten naar handel.

De 2 andere zaken (links en rechts) en de woongelegenheden op de verdiepingen wijzigen niet.

Volumes

Geen aanpassingen.

Profielen scheidingsmuren

Deze wijzigen niet.

Gevels

Voorgevel hoofdgebouw gelijkvloers: De 4 gevelopeningen blijft behouden. Het meest linkse raam wordt vervangen door een voordeur. De achterliggende toegangsdeur (volledig rechts) wordt vervangen door een raam tussen het gevelmetselwerk.

Binnen-indeling

De gelijkvloerse bouwlaag: In de achtergevel van de handelszaak wordt een deur naar een gemeenschappelijke gang dichtgemetseld.

In de linker achterhoek wordt een 1 van de 2 herentoiletten weggenomen en het labo wordt vervangen door een keuken met een technische ruimte.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Geen aanpassingen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 28/02/2019 werd een aktename afgeleverd voor het plaatsen van een probat probatino 1,2 kg koffiebrander in koffiebar full circle.. (OMV_2019014655).

Recenere stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/10/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping/oprichting van een tuinmuur, de wijziging van raamopeningen, de sloping/oprichting van een afdak, de oprichting van een verhoogd terras, de herinrichting van het gelijkvloers, berging (kelder) voor winkel. (2006/660).

* Op 01/03/2012 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van een winkel tot café. (2011/952).

* Op 16/05/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het herinrichten van een winkel tot café. (2012/200).

* Op 07/08/2014 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclame. (2014/367).

* Op 13/04/2017 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een kapperszaak tot horecazaak / koffiebar. (2017/08017).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 december 2024:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG bij het wijzigen van functie naar handelspand, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.
- Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 21 oktober 2024. Op 9 december 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als verwevingszone.

Het ontwerp is strijdig met volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA:

1/ Maximale bruto-vloeroppervlakte handel:

Volgens het BPA mag de bruto-vloeroppervlakte van een handelsfunctie in zijn totaliteit niet meer bedragen dan 350 m² en wonen moet minimum 30 % van de brutovloeroppervlakte hebben.

Het ontwerp voorziet een bruto-vloeroppervlakte van 221,7 m² voor de nieuwe handelsoppervlakte. De linker naastliggende ruimte op het perceel werd volgens de plannen ook vergund als handelsruimte. Bijgevolg bedraagt de totale bruto vloeroppervlakte handel op het perceel 155 m².

Afwijkingsmogelijkheid:

In het betreffende BPA kan, mits een machtiging, de handelsoppervlakte verhoogd worden tot maximaal 1.000 m².

*Een machtiging wordt beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: *De verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving. *Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op: het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie; het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersafwikkeling; het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek; het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies*

Beoordeling van de afwijkingen ten opzichte van het BPA:

1/ Maximale bruto-vloeroppervlakte handel:

Het betreft een perceel met grote oppervlakte. Enerzijds is de hoofdfunctie wonen op de verdieping voldoende aanwezig. Anderzijds is het perceel gelegen in het centrum van Gent, waar de aanwezigheid van handel, diensten en horeca duidelijk typerend is. Het aandeel handelsoppervlakte is slechts met +/- 5m² overschreden en is bovendien opgedeeld in 2 afzonderlijke handelszaken, binnen 2 verschillende panden, die toevallig in 1 kadastrale eigendom zijn opgenomen. Gelet op al deze feiten, kan er gesteld worden dat de afwijking klein is en geen negatieve beoordeling zal hebben op het eigen pand en zijn omgeving.

Conclusie:

-> De afwijking op de maximale bruto-vloeroppervlakte handel wordt positief beoordeeld

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.

De handelszaak heeft een publiek toegankelijke zone van 187 m².

De gevelopeningen worden niet aangepast. Enkel het schrijnwerk wijzigt. De voordeur is voldoende breed en hoog.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) 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 projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

*Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

*Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

*De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

*Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag – mits voorwaarden - de natuurtoets 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 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

Het pand werd sinds 2002 vergund als opleidingscentrum.

In de praktijk is deze ruimte nooit gebruikt als opleidingsruimte, maar in gebruik genomen als handelsruimte. De eigenaar wenst deze situatie te regulariseren zodat toekomstige huurders reglementair een handelsruimte kunnen uitbaten.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Handel en Horeca 2023 van de Dienst Economie in de categorie "buurtwinkelgebied". In deze categorie zijn er geen beperkingen op functiewijzigingen. Bij zaken gelegen in het buurtwinkelgebied streven we naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet en we streven naar clustering van functies. Wanneer een handelsfunctie in het pand wordt ondergebracht, mag deze de draagkracht van de buurt niet overstijgen.

Het huidige aanvraag betreft een goed bereikbare handelsruimte.

Het pand bevindt zich op een locatie waar volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 geen beperkingen zijn op functiewijzigingen van gemeenschapsruimte naar handel.

-> *De functiewijziging naar handel wordt bijgevolg positief beoordeeld.*

Erfgoed

Juridische context en erfgoedwaardering:

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De voorgestelde functiewijziging situeert zich ter hoogte van het gelijkvloers. Op basis van de plannen en de bijgevoegde foto's werd dit gelijkvloers in het verleden grondig gewijzigd en is de erfgoedwaarde hier beperkt. Wat de voorgevel betreft is de oorspronkelijke gevelritmiek aangehouden en werd sober, hedendaags schrijnwerk voorzien (begin jaren 2000).

Erfgoed-beoordeling:

Het ontwerp beoogt de functiewijziging van opleidingscentrum naar handelsruimte. Er kan akkoord worden gegaan met deze functiewijziging. De interne werken zijn niet constructief en betreffen inrichtingswerken.

Er wordt een nieuwe inkomdeur voorgesteld. Het dossier bevat echter geen informatie over het uitzicht of de materialisatie van deze inkomdeur. Hoewel strikt genomen niet vergunningsplichtig, vragen we toch om een nieuwe inkomdeur te kiezen die vormelijk aansluit bij het overige schrijnwerk op het gelijkvloers. De inkomdeur van de aanpalende handelszaak (volledig beglaasd) is daarbij een goede referentie.

-> *Positief advies vanuit erfgoedstandpunt.*

Bouwvolumes en scheidingsmuren

Het bouwvolume en de scheidingsmuren worden niet gewijzigd.
-> *Bijgevolg worden geen ruimtelijk storende aspecten veroorzaakt.*

Gevels

De voorgevel behoudt haar indeling met verticale ramen uitgelijnd op de ramen van de verdiepingen.

De voordeur wordt gewijzigd. Er wordt gevraagd om een nieuwe inkomdeur te kiezen die vormelijk aansluit bij het overige schrijnwerk op het gelijkvloers. De inkomdeur van de aanpalende handelszaak rechts (volledig beglaasd) is daarbij een goede referentie.

De voormalige inkomdeur wordt best vervangen door een raam, naar analogie met de 2 bestaande ramen rechts ervan.

Binnenindeling

De binnenindeling is zeer beperkt en heeft geen negatieve impact op de handelsruimte en/of het straatbeeld.

Mobiliteit

De afmetingen van de handelszaak bedragen een bruto-vloeroppervlakte van 221,7 m². Deze oppervlakte is voldoende klein om geen private fietsenstallingen of parkeerplaatsen te moeten voorzien.

Bovendien ligt deze locatie in het centrum van Gent, waarbij in de omgeving voldoende publieke fietsenstallingen aanwezig zijn en er ligt een centrum van openbare bussen en trams op korte wandelafstand, meer bepaald aan de Zuid.

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_2024117918 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar een handelsruimte aan FOXYM bv (O.N.:0423305129) en de heer Luc De Vos gelegen te Zuidstationstraat 1, 3, 5, 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:

Brandveiligheidswerken

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 december 2024 met kenmerk).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoed/voorgevel

*We vragen om een nieuwe inkomdeur te kiezen die vormelijk aansluit bij het overige schrijnwerk op het gelijkvloers. De inkomdeur van de aanpalende handelszaak, net rechts ervan (volledig beglaasd) is daarbij een goede referentie.

*De voormalige inkomdeur wordt best vervangen door een volledige raam, naar analogie met de 2 bestaande ramen rechts ervan.

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 aantoonbaar 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 inkennisstelling 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_11879 - OMV_2024117918 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging naar een handelsruimte - met openbaar onderzoek - Zuidstationstraat, 9000
Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024117918

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_Functiewijziging_P_B_Verdieping 3.pdf	aDv5FFaW+bdZhKR3g3bZZA==
BA_Functiewijziging_G_B_Gevel St Anna.pdf	gwBRRNeSDivs+KvPNmBU+Q==
BA_Functiewijziging_G_B_Achtergevel.pdf	J7JK/KKDKb4Fu8eJqISLLA==
BA_Functiewijziging_G_B_Voorgevel.pdf	yAY+JPf9jaM/q/AB3fvkRA==
BA_Functiewijziging_G_N_Voorgevel.pdf	DgOnh/1ZzcKiE/3+A4fB/w==
BA_Functiewijziging_P_B_Gelijkvloers.pdf	ZfX2LLGBAGciLIWO/LcauQ==
BA_Functiewijziging_P_B_Kelder.pdf	2hXUL8mbCi+OVM3SjrRIJQ==
BA_Functiewijziging_P_N_Gelijkvloers.pdf	nVU54MhdInOdImxKFe0fJQ==
BA_Functiewijziging_P_B_Verdieping 1.pdf	2M61wFnWFynwbVqBCkQXRg==
BA_Functiewijziging_P_B_Verdieping 2.pdf	IWQBkRM2bYoc0KAL11skfw==
BA_Functiewijziging_S_B_Snede over nr3.pdf	Y/ZmW4D9XJq67PCwdwPtSw==