



---

**2025\_CBS\_00490 OMV\_2024129643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en een kantoor in gesloten bebouwing - met openbaar onderzoek - Tentoonstellingslaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 januari 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;  
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

CITY CONCEPT NV met als contactadres Tentoonstellingslaan 123, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024129643) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en een kantoor in gesloten bebouwing
- Adres: Tentoonstellingslaan 54, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2730N6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 januari 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag omvat het verbouwen en renoveren van 'een woning met kantoorruimte' naar 'een meergezinswoning met drie entiteiten en een kantoor' gelegen langsheen de Tentoonstellingslaan in het centrum van de stad Gent. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing. Het perceel bevindt zich op een hoek (omgeven door drie straten: Tijgerstraat, Tentoonstellingslaan en Leeuwstraat) en is ca. 221,61m<sup>2</sup> groot. De bestaande eengezinswoning (geen TBE) bevat 3 bouwlagen en is afgewerkt met een mansarde/plat dak. De toegangsdeur bevindt zich aan de Tentoonstellingslaan. Langsheen de Tijgerstraat bevindt zich een bestaande garage.

#### *Erfgoed*

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Hoekcomplex' (ID-nr. 137014) en wordt hierin als volgt omschreven: "*Hoekgebouw, geregistreerd in het kadaster in 1929 en vormgegeven als een onderkelderd hoekcomplex van drie bouwlagen en zeven traveeën onder een pseudomansardedak met dakkapellen.*"

Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/215816>

De opname in CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed zijn aanduidingen voor de erfgoedwaarde van het pand. Deze erfgoedwaarde wordt bepaald door verschillende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor een specifieke tijdsperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds, binnenschrijnwerk, schouwen.

Al deze elementen hebben waarde en moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Het pand heeft een architecturale en historische waarde.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag bevat het verbouwen van een bestaande eengezinswoning met kantoorfunctie op de gelijkvloerse verdieping naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en een kantoorfunctie op de gelijkvloerse en eerste verdieping.

De toegang tot de kantoorfunctie blijft behouden langsheen de Tentoonstellingslaan. Gelijkvloers aan de linkerzijde van het pand wordt langsheen de Tijgerstraat een nieuwe toegang gecreëerd voor de bovenliggende woonentiteiten en de toegang naar de fietsenberging voor alle functies in het gebouw.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een fietsenberging voorzien van 34,81m<sup>2</sup> voor het stallen van 18 fietsen (zoals aangeduid op de plannen). Deze zal in gebruik worden genomen door zowel de bewoners (min. 9) als de werknemers (min. 7). De overige ruimtes op de gelijkvloerse verdieping worden ingericht als kantoorfunctie, net zoals de volledige eerste verdieping. De totale netto-oppervlakte kantoorfunctie bedraagt 278,52m<sup>2</sup>, waarvan 134,01m<sup>2</sup> publiek toegankelijk.

Intern binnen de kantoorfunctie wordt een nieuwe trap geplaatst met toegang van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping.

Op de tweede verdieping wordt een drie-slaapkamerappartement ingericht met een netto-vloeroppervlakte van 118,97m<sup>2</sup>. Aan de linker zijgevel van het pand wordt een terras voorzien van 9,12m<sup>2</sup> en aan de achtergevel een terras van 7,77m<sup>2</sup>.

Op de derde verdieping worden twee woonentiteiten ingericht namelijk één studio van 43,24m<sup>2</sup> met een terras van 9,12m<sup>2</sup> en een twee-slaapkamerappartement van 72,56m<sup>2</sup> met een terras van 9,12m<sup>2</sup>.

De totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woonentiteiten bedraagt 78,25m<sup>2</sup>.

Er worden hoofdzakelijk interne verbouwingswerken voorzien met toevoeging van uitkragende terrassen. Alle terrassen beschikken over een borstwering van 1,10m hoog.

De drie platte daken (in totaal: 30,63m<sup>2</sup>) worden aangelegd als groendak.

Verder wordt de riolering aangepast. Zo worden septische putten geplaatst van 7.000 liter (3x2.000 liter +1x1.000 liter) en regenwaterputten van 15.000 liter (5x3.000 liter).

*Er wordt geen publiciteit aangevraagd.*

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met drie entiteiten (hoofd functie) en een kantoor in gesloten bebouwing. (OMV\_2024098985)

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 30/06/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1983/524)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

### **BRANDWEER**

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 november 2024 onder ref. 072202-002/NVDV/2024: **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

### Bijzondere aandachtspunten:

- De 3 appartementen hebben een branddeur met vrijlooptoefunctie, aangesloten op de automatische branddetectie-installatie.
- Op het gelijkvloers is zowel de trap naar de kelder als de trap naar de bovengrondse bouwlagen afgesloten met een zelfsluitende branddeur.

## **FLUVIUS**

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 oktober 2024 onder ref. 5000083687: gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

### Tellerlokaal:

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

### Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

*Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.*

## **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).

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK, goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern, zone BB voor woningen en zone met hoge stadslandschappelijke waarde.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. **De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK:**

#### *BESTEMMING*

Op de eerste verdieping aan de achterzijde van het pand wordt een keuken en eetplaats horende bij de woonfunctie omgevormd naar een vergaderzaal horende bij de kantoorfunctie (in totaal 27,60m<sup>2</sup>). Aangezien deze zaal volgens de BPA-voorschriften gedeeltelijk is gelegen in klasse 2 voor tuinstrook is deze strijdig met de bestemmingsvoorschriften van deze zone.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

**De afwijking op de bestemmingsvoorschriften van het BPA is aanvaardbaar omwille van de volgende redenen:**

Het omvormen van dit deel van het gebouw kan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard worden. Zowel op de gelijkvloerse als eerste verdieping wordt met deze aanvraag een functiewijziging gevraagd naar kantoorfunctie. De achterliggende vergaderzaal zal daarbij horen. Kantoren worden beschouwd als kwetsbare functies in het stedelijk weefsel. Een kantoorfunctie zal bovendien geen bovenmatige dynamiek met zich meebrengen in deze zone. Om inkijk naar de omliggende percelen te vermijden worden de bestaande raamopeningen bij de vergaderzaal in het ontwerp in melkglas voorzien. Dit is **positief**.

**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.  
Een nota met advies Integrale Toegankelijkheid werd toegevoegd aan het dossier. Volgens de bijgevoegde nota is het ontwerp 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 - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **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.

### **Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater**

#### **Algemeen geplande toestand**

Verbouwing van een pand (222,37m<sup>2</sup>) waarbij er aan het afvalwaterstelsel van hemel- en afvalwater wordt gewerkt waarvan:

- plat dak: 146,77m<sup>2</sup>
- terras: 44,97m<sup>2</sup>
- groendak: 30,63m<sup>2</sup>

Er worden hemelwaterputten met totale inhoud van 15m<sup>3</sup> (5 x 3000l) voorzien.

Er wordt een uitzondering gevraagd op het plaatsen van een infiltratievoorziening.

#### **Hemelwaterput**

Met voorliggende aanvraag wordt het bestaande pand verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 146,77m<sup>2</sup>. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Voor de desbetreffende dakoppervlakte moeten hemelwaterputten voorzien worden met een minimale inhoud van 14.677l. In de aanvraag worden er hemelwaterputten met een totaal volume van 15.000l (5 x 3.000l) voorzien.

Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke woongelegenheden. Het opvangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en de wasmachines.

#### **Groendak**

Het groendak (30,63m<sup>2</sup>) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m<sup>2</sup>.

#### **Infiltratievoorziening**

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen. Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

### ***Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen***

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### ***Overstromingen***

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar.

Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

### **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 november 2024 tot en met 4 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

#### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

De verdieping van de achterbouw geeft rechtstreekse inkijk (en geluidsoverlast) bij de aanpalende buur. De verdieping van deze achterbouw werd recentelijk opgetrokken zonder rekening te houden met de stedelijke richtlijnen met betrekking tot afstand en inkijk. Als eigenaar werkzaam in het buitenland werd de bezwaarindiener geconfronteerd met deze constructie zonder voorafgaande inzage. Gezien deze inkijk (en in voorkomend geval geluidsoverlast) niet conform zijn met de huidige regelgeving, vraagt de bezwaarindiener dit te corrigeren.

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

Door de omgevingsambtenaar werd de laatste vergunning (1983/524) opgevraagd in het archief. Hieruit blijkt dat de aanbouw op de eerste verdieping eerder werd vergund. Voorliggende aanvraag doet geen aanpassingen aan dit volume. De ruimte in dit volume wordt enkel gewijzigd van functie, namelijk van een woonfunctie naar kantoorfunctie. Kantoren worden beschouwd als kwetsbare functies in het stedelijk weefsel. Een kantoorfunctie zal bovendien geen bovenmatige dynamiek met zich meebrengen.

De raamopeningen in het aanbouwwolume bevinden zich inderdaad op een korte afstand van de perceelsgrenzen. Omwille van de gevraagde functiewijziging werd in een eerder weigeringsbeslissing (OMV\_2024098985) gesuggereerd om de raamopeningen te voorzien van melkglas. Op die manier komt in de ruimte wel nog licht binnen maar is geen zicht naar de aanpalende burens mogelijk.

Dit wordt zo voorzien in het ontwerp.

Bijgevolg kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord worden gegaan met de gevraagde functiewijziging in de aanbouw op de eerste verdieping.

Daarnaast wordt ter hoogte van de achtergevel een nieuw dakterras aangevraagd. We benaderen dergelijke dakterrassen met de nodige voorzichtigheid. Dit terras bevindt zich op een hoge hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. De woonentiteit beschikt al over een buitenruimte aan de linkerkant van het appartement gekoppeld aan de leefruimte. Omwille van deze redenen wordt dit terras ter hoogte van de achtergevel uitgesloten uit de vergunning.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Voorliggende aanvraag betreft de verbouwing en omvorming van een eengezinswoning met gelijkvloerse kantoorfunctie naar een meergezinswoning met extra ruimte voor kantoorfunctie.

#### ***Omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning***

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Doordat het pand gekend staat als een eengezinswoning wordt de woningtypetoets doorlopen. De woning is niet gelegen in een binnengebied en er wordt in het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK geen specifieke woningtype voorgeschreven. De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langs een weg die niet voorkomt in de lijst A, B1 of B2 (score 2). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn tussen de helft en minder dan driekwart van de panden een eengezinswoning (score 1). Beide aanpalende panden zijn een eengezinswoning (score 2). Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (score 1). Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op meer dan 3 (score 0). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone is het perceel niet geschikt voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (score 0). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 6, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Het pand kan bijgevolg worden omgevormd naar een meergezinswoning. Volgens het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK zijn meergezinswoningen toegelaten.

### *Uitbreiding kantoorfunctie*

Daarnaast wordt de kantoorfunctie uitgebreid over 2 bouwlagen. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA BINNENSTAD – DEEL MUINKPARK zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De hoofdbestemming wonen moet blijven en dan is een nevenbestemming kantoorfunctie mogelijk in het hoofdgebouw.

Een afwijking op de bestemming in de zone klasse 2 voor tuinstrook in de aanbouw op de eerste verdieping kan worden aanvaard (zie hoger omschreven in Hoofdstuk 4).

Achteraan in het bijgebouw op de eerste verdieping wordt een vergaderzaal ingericht. De raamopeningen bij deze vergaderzaal bevinden zich op minder dan 1m90 afstand van de perceelsgrens waardoor inkijk bij de burens groot is. Dit wordt bijkomend gemotiveerd met het bezwaar dat werd ingediend. Omwille van de gevraagde functiewijziging in de achterliggende ruimte werd vanuit stedenbouwkundig standpunt de eerder de suggestie gedaan om het glas in de raamopening te voorzien van ondoorzichtig/ melkglas (wat wel licht doorlaat maar geen zicht mogelijk maakt). Dit wordt zo voorzien in het ontwerp. Om ervoor te zorgen dat het ontwerp blijvend zal voldoen, wordt dit opgenomen als bijzondere voorwaarde.

### *Verbouwwerken*

*Er kan akkoord worden gegaan met de interne verbouwwerken.* Er wordt een afzonderlijke ingang gecreëerd voor de wooneenheden via de zijgevel in de Tijgerstraat. De grote gangpartij wordt hierbij opgesplitst waarbij de bestaande trap dienstdoet voor de bovenliggende niveaus. Deze trappenpartij heeft erfgoedwaarde en wordt behouden. Er wordt een nieuwe verticale doorbreking gemaakt voor een nieuwe trap tussen de kantoorverdiepingen. Deze komt in de gang van het bestaande gebouw. De ruimtelijke impact van deze ingreep is beperkt.

Aan de achtergevels worden er een aantal ingrepen voorzien. De gevelstructuur als de afwerking is hier secundair ten opzichte van de voorgevel. Er is geen bezwaar tegen de ingrepen in deze zone. De ramen in de achtergevel worden gewijzigd. De achtergevel is op vandaag zeer eenvoudig en heeft een beperkte erfgoedwaarde. Hiertegen is geen bezwaar.

Er worden nieuwe openingen gemaakt in de haakse zijgevel langs de Tijgerstraat en in deze zone wordt een terras toegevoegd. Deze ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde.

In het interieur blijft de ruimtelijke indeling van het pand behouden. De centrale kamers nemen op elke verdieping in het plan en in de gevel een bijzondere plek in. De symmetrie van deze kamers wordt behouden in het nieuwe ontwerp.

Op de tweede verdieping wordt de inwendige structuur deels gewijzigd. Deze structuur is niet origineel en dateert van een vorige verbouwfase.

Ter hoogte van de achtergevel wordt op de tweede verdieping een nieuw dakterras (incl. borstwering) aangevraagd. We benaderen dergelijke dakterrassen met de nodige voorzichtigheid. Dit terras bevindt deze zich op een hoge hoogte, waardoor dit fungeert als een uitkijkpost over de aanpalende woningen en tuinen. Dit brengt de privacy van de omwonenden in het gedrang. Dit wordt bijkomend gemotiveerd omwille van het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens de procedure. De woonentiteit beschikt al over een buitenruimte aan de linkerkant van het appartement gekoppeld aan de leefruimte. Een extra buitenruimte is dus niet strikt noodzakelijk. Omwille van voorgaande redenen wordt dit **terras ter hoogte van de achtergevel op de tweede verdieping uitgesloten uit de vergunning.**

Op de derde verdieping zijn nog weinig tot geen interieurelementen meer aanwezig. Er is geen bezwaar tegen het opdelen in deze zone. Waardevolle interieurelementen zoals het glas-in-loodraam op de trap, de (marmeren) sierschouwen en het schrijnwerkgeheel in het salon op eerste verdieping blijven behouden in de nieuwe toestand. Ook de plafondlijsten en een sierschouw in pleisterwerk op de eerste verdieping blijven behouden.

De gevel heeft een hoge erfgoedwaarde die tot uiting komt in de materialisatie en de detaillering: soorten baksteen, knipvoegen, tegeltableau, ... De gevel blijft behouden en wordt gereinigd.

Het schrijnwerk in de voorgevel is nog origineel en draagt door zijn indeling, profilering en glas bij aan de erfgoedwaarde van het pand. Dit waardevol schrijnwerk wordt behouden.

De aanvraag houdt rekening met de aanwezige erfgoedwaarde. De ingrepen hebben dan ook geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien. Alle nieuwe woonentiteiten beschikken in de nieuwe toestand over een buitenruimte.

#### *Mobiliteit*

Aangezien de vloeroppervlakte van de kantoorruimtes en appartementen samen minder is dan 500m<sup>2</sup> zijn de parkeerrichtlijnen echter niet van toepassing. Sowieso zou het niet mogelijk zijn om op eigen terrein voldoende autoparkeerplaatsen te voorzien, omdat het perceel te klein is en het gebouw bovendien erfgoedwaarde heeft en behouden moet blijven. Wel moeten er minimaal 9 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien, en idealiter ook een aantal fietsparkeerplaatsen voor de medewerkers van de kantoorfunctie.

De aanvraag is aanvaardbaar, aangezien er plaats is om 18 fietsen te parkeren. De bouwheer doet dus duidelijk een inspanning om -rekening houdend met de beperkingen van de bestaande bebouwing- voldoende fietsparkeerplaatsen te voorzien voor de bewoners van appartementen en de medewerkers van de kantoorfunctie.

De afmetingen van fietsenberging garanderen bovendien voldoende gebruikscomfort. De deur naar de fietsenberging heeft een netto vrije doorgangsbreedte van 1,10m.

## **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig**, voor de gevraagde functiewijziging en het creëren van een meergezinswoning binnen het bestaand pand en de nodige verbouwingswerken die daaraan gekoppeld zijn, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden.

**Ongunstig**, voor het realiseren van een dakterras (incl. borstweringen) aan de achtergevel van het pand op de tweede verdieping.

## **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\_2024129643\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en een kantoor in gesloten bebouwing aan CITY CONCEPT nv (O.N.:0427003007) gelegen te Tentoonstellingslaan 54, 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:**

### **Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:**

- **Het realiseren van een dakterras (incl. borstwering) aan de achtergevel van het gebouw op de tweede verdieping. Zie aanduiding op de plannen.**

### **Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:**

#### *-Brandweer*

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 november 2024 met kenmerk 072202-002/NVDV/2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### *-Fluvius*

Het advies van Fluvius afgeleverd op 29 oktober 2024 onder ref. 5000083687 moet strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

### **Raamopeningen bijgebouw eerste verdieping**

De twee raamopeningen in het bijgebouw op de eerste verdieping (nieuwe invulling: vergaderzaal) moeten voorzien zijn van ondoorzichtig melkglas. Het glas mag wel licht doorlaten maar geen zicht mogelijk maken.

### **Hemelwaterput**

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke woongelegenheid. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

### **Groendak**

Het groendak (30,63m<sup>2</sup>) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m<sup>2</sup>.

### Infiltratievoorziening

Er wordt een uitzonding toegestaan om een infiltratievoorziening aan te leggen.

### Septische putten

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

### Riolering

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

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

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

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

### De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

\* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te

voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

#### Openbaar domein

##### *Oprit te verwijderen:*

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Geluid

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

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

##### Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

#### 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.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Rookmelder

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

#### Drinkwaterinstallatie

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

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

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

#### **Bekendmaking**

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

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

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

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

omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

#### **Artikel 100.**

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

#### **Artikel 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

#### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of

stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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 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.

2025\_CBS\_00490 - OMV\_2024129643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met kantoorruimte naar een meergezinswoning met 3 entiteiten en een kantoor in gesloten bebouwing - met openbaar onderzoek - Tentoonstellingslaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024129643**

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.

**Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Tentoonstellingslaan 54_T_B_03_terreinprofiel_3.pdf	dcffdfqu5MN4R5xvrCpEyw==
BA_Tentoonstellingslaan 54_T_N_03_terreinprofiel_3.pdf	1bsG/XYhx7vu0C7aQhc6CQ==
BA_Tentoonstellingslaan 54_T_N_02_terreinprofiel_2.pdf	q2qWExGUNOqeSuL8KpM+Hg==
BA_Tentoonstellingslaan 54_T_N_01_terreinprofiel_1.pdf	Eh0bDNOtby1S2xRDjYyg4g==
BA_Tentoonstellingslaan 54_T_B_02_terreinprofiel_2.pdf	3hm4bph7anJDXZFqYzlUuw==
BA_Tentoonstellingslaan 54_T_B_01_terreinprofiel_1.pdf	5Jjr9xeOREQvEHPQpZiZTg==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_N_06_snedeff.pdf	iKfRuWxKDatBKqJjaYJkfw==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_N_05_snedeeE.pdf	yjqtP6OQgDDMHv2yPsTCjw==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_N_04_snededd.pdf	Ru2gTCprQYUhbFQb+qT2yA==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_N_03_snedecc.pdf	L0NxXWJ2rL8FB1dpsMtxzQ==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_N_02_snedebb.pdf	AG4rgd9a7vW+a/w64B+l6Q==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_N_01_snedaaa.pdf	ftMVPVJmNrH7QdEqAIL53g==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_B_06_snedeff.pdf	ciLaCfX+mBol44G9aV00Pw==
BA_Tentoonstellingslaan 54_S_B_05_snedeeE.pdf	mWiGu6wbna1+pMpUYLEttQ==

BA_Toonstellingslaan 54_S_B_04_snedesDD.pdf	6G5E3PaD9qXgUwaKUgdjAw==
BA_Toonstellingslaan 54_S_B_03_snedesCC.pdf	LYpix0LDBro/JIt5ZkOZew==
BA_Toonstellingslaan 54_S_B_02_snedesBB.pdf	416xGqF6lnVldwFN+3rkeQ==
BA_Toonstellingslaan 54_S_B_01_snedesAA.pdf	QBcKr2JnRMPJ5th5Qwsy9Q==
BA_Toonstellingslaan 54_P_N_05_3de verdieping.pdf	yY+bsiOWPvK6HueUJCKmKQ==
BA_Toonstellingslaan 54_P_N_04_2de verdieping.pdf	WGOLRPinvQq4tZ3FWF2wmQ==
BA_Toonstellingslaan 54_P_N_03_1ste verdieping.pdf	RgncNI9ZCuZ2SShW2585GA==
BA_Toonstellingslaan 54_P_N_02_gelijkvloers.pdf	qXpcY+cuBkeWpVpEQJeErQ==
BA_Toonstellingslaan 54_P_N_01_rioleringsplan.pdf	MR60/Wy4ZbXAhUp1DssvOQ==
BA_Toonstellingslaan 54_P_B_05_3de verdieping.pdf	YBAGAT6ZkH+N3hPflDfFcw==
BA_Toonstellingslaan 54_P_B_04_2de verdieping.pdf	kUuKGttkLbLqDC6PD5gaPg==
BA_Toonstellingslaan 54_P_B_03_1ste verdieping.pdf	TfY+SrpXQIH4Ipur900Y/Q==
BA_Toonstellingslaan 54_P_B_02_gelijkvloers.pdf	/4EvQn03b/+UEes34WJfrw==
BA_Toonstellingslaan 54_P_B_01_rioleringsplan.pdf	R6rE7NDep6LzWtJZIJew+A==
BA_Toonstellingslaan 54_L_N_01_legende.pdf	dA1Qn1TIYTrflx/H4NTLIw==
BA_Toonstellingslaan 54_L_B_01_legende.pdf	sO/wRUUWGjGhS6Kw6AQSIg==
BA_Toonstellingslaan 54_I_N_01_inplanting.pdf	oj2JQg2zxBAJ4eyWXVL+Fg==
BA_Toonstellingslaan 54_I_B_01_inplanting.pdf	PMNOCZ7JwkrlLvY2ZmbyPg==

BA_Toonstellingslaan 54_G_N_03_rechteregevel.pdf	xQd5Oj2R5BcOK9ylxtFZ8Q==
BA_Toonstellingslaan 54_G_N_02_linkeregevel.pdf	2EEuXKmuSulrcVU9fz9o1Q==
BA_Toonstellingslaan 54_G_N_01_voorgevel.pdf	jWIHYsm6R6Nti1m1yOz9ig==
BA_Toonstellingslaan 54_G_B_03_rechteregevel.pdf	sFqSLZ1rwAtJ3j0QwpMOJA==
BA_Toonstellingslaan 54_G_B_02_linkeregevel.pdf	NGyBz51XHqh7EEUbwOnWw==
BA_Toonstellingslaan 54_G_B_01_voorgevel.pdf	OB0ZhxZ/xhEv21ySUviGiQ==