



2025_CBS_01165 OMV_2024152325 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de lokale aanpassing van de buitengevels, beperkt tot de gelijkvloerse verdieping van een eengezinswoning + handel - zonder openbaar onderzoek - Gandastraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen;
Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Karen Kesteloot met als contactadres Spaanskasteelplein 23, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024152325) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de lokale aanpassing van de buitengevels, beperkt tot de gelijkvloerse verdieping van een eengezinswoning + handel
- Adres: Gandastraat 21-21A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 575A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
29 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het te verbouwen pand, een handelshuis, bevindt zich in de Gandastraat, in de wijk 'Macharius – Heirnis'. Het bouwblok waarbinnen het pand zich bevindt is relatief klein en de bebouwing is enkel gericht naar de Gandastraat. Alle percelen grenzen met de tuinzone/achterzijde aan het Spaanskasteelplein. Langsheen de Gandastraat bestaat de bebouwing vooral uit gesloten bebouwing, opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen afgewerkt met hellend of plat dak. Aan de achterzijde, aan de Spaanskasteelstraat, bevinden zich tuinmuren met een hoogte van (of het equivalent van) 1 à 1,5 bouwlagen.

Het handelspand in kwestie is opgebouwd uit 2,5 bouwlagen met hellend dak en omvat op het gelijkvloers een handelsruimte met op de bovenliggende verdiepingen een woonentiteit, bereikbaar via een volledig aparte toegang. Het perceel uit voorliggende aanvraag heeft aan deze zijde een poort.

Het pand maakt deel uit van een rij bescheiden woningen uit de tweede helft van de 19de eeuw. Alhoewel de woningen hun oorspronkelijk gabariet nog behouden hebben is de gevelgeleding en/of -afwerking tijdens eerdere bouwfases reeds gewijzigd.

Met voorliggende aanvraag worden wijzigingen aan de gevels van het hoofdgebouw en aan de tuinmuur gevraagd.

- Aan de voorgevel (Gandastraat) worden de bestaande granietplaten verwijderd en vervangen door blauwe geglazuurde tegels. De gevelopening van het schrijnwerkgeheel bij de handelsruimte wordt vergroot (zoals de oorspronkelijke toestand). De gevels worden doorgetrokken tot net boven de nieuwe gevelopening. De nieuwe gevelafwerking wordt tot aan de rooilijn voorzien, en overschrijdt deze niet. Voor het overige blijft de voorgevel ongewijzigd.
- In de gevel van de gelijkvloerse aanbouw wordt de bestaande raamopening vergroot, tot nagenoeg de volledige perceelsbreedte. Deze gevel wordt afgewerkt met grijze cementering. Voorts wordt het platte dak aangelegd als een groendak. Het volume van deze aanbouw blijft ongewijzigd en er zijn geen aanpassingen aan de afwatering voorzien.
- De tuinmuur aan de kant van de Spaanskasteelstraat, in de aanvraag de pleingevel genoemd, wordt volledig gesloopt en vervangen door metalen schrijnwerk met 3 opengaande delen. De hoogte bedraagt 2,57 meter. Boven het schrijnwerk wordt een open raamwerk voorzien als structuur voor klimplanten tot een hoogte van 3,90 meter. Met deze hoogte komt de nieuwe structuur tot (net) lager dan de muren op de aangrenzende percelen. Uit de nota blijkt dat het de bedoeling is via deze poort toegang met de auto en fiets te nemen tot de koer.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 03/09/1987 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspand. (1987/1203)

* Op 28/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand (regularisatie). (2009/1074)

* Op 01/10/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning + handel naar een eengezinswoning + handel. (2015/09170)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

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. In deze gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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 SINT-MACHARIUS', goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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 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. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het wijzigen van drie gevels:

1/ De voorgevel aan de Gandastraat werd in het verleden ingrijpend aangepast. Het voorstel bestaat er in om de oorspronkelijke opening van de winkelpui terug te brengen en de plint van de gevel af te werken met tegels die verwijzen naar de bestaande architectuur. De gevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook een opwaardering van het straatbeeld betekenen.

2/ De koergevel is deel van een recente aanbouw. Deze gevel heeft geen erfgoedwaarde. Het vergroten van de gevelopening is positief omdat dit zorgt voor extra lichtinval en het contact met de koer versterkt. De koer heeft een beperkte oppervlakte en wordt volledig verhard voorzien. Het gebruik van de koer als autostaanplaats, zoals in de oorspronkelijke toestanden opnieuw voorzien wordt, bestendigt het volledig verharderen van de koer. Dit is echter niet wenselijk, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast moet vastgesteld worden dat de koer een beperkte diepte heeft waardoor het parkeren van een auto zeer moeilijk of zelfs onmogelijk lijkt. Tot slot legt dit ook een beslag op het openbaar domein: voor de poort verdwijnt minstens één parkeerplaats op openbaar domein. Vanuit deze optiek is het niet aanvaardbaar om de koer (opnieuw) te gebruiken als autostaanplaats. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** en de oprit op het openbaar domein is op te breken.

3/ De achtergevel met poort aan het Spaanskasteelplein. Deze poort heeft geen erfgoedwaarde. Zoals hierboven beschreven is het opnieuw gebruiken van de koer als autostaanplaats op heden niet meer aanvaardbaar. De nieuwe poort is hier echter wel op voorzien. Omdat het toegang nemen langs de achterzijde met de fiets en/of het volledig (tijdelijk) openzetten van de koer naar de straat toe wel principieel aanvaardbaar is, kan alsnog akkoord worden gegaan met de ontworpen nieuwe achtergevel met poort. De hoogte van schrijnwerk en structuur erboven zijn afgestemd op de aanpalende tuinmuren.

De aanpassingen kunnen ook vanuit ruimtelijk als erfgoeddoogpunt aanvaard worden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024152325 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de lokale aanpassing van de buitengevels, beperkt tot de gelijkvloerse verdieping van een eengezinswoning + handel aan Karen Kesteloot gelegen te Gandastraat 21-21A, 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:

Riolering:

Het is niet toegestaan om een sterfput te voorzien of in stand te houden (tenzij dit een septische put zou betreffen, zie volgende paragraaf). De riolering dient volledig gescheiden te worden (aparte leiding voor DWA en RWA). Het plan is in die zin aan te passen.

Aangezien de koer aangepakt zal worden is het raadzaam om reeds een septische put te voorzien. Bij een latere verbouwing van het gelijkvloers zal het voorzien van een dergelijke put en de aansluiting van de toiletten hierop opgelegd worden.

De bestaande huisaansluiting is verplicht te gebruiken.

Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Gevelbekleding:

De voorgevel dient afgekapte te worden voor de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

Staanplaats:

Er is te weinig ruimte voorhanden om een wagen te stallen. De oprit op het openbaar domein is op te breken, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: 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 (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Distributiekabel:

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer 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. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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_01165 - OMV_2024152325 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de lokale
aanpassing van de buitengevels, beperkt tot de gelijkvloerse verdieping van een
eengezinswoning + handel - zonder openbaar onderzoek - Gandastraat, 9000 Gent -
Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024152325

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_GANDA 21 9000 GENT_P_B_1.pdf	yJ5CKPQ/iZdZsbmKFvR9yg==
BA_GANDA 21 9000 GENT_G_B_N.pdf	f+ZB0EXDDEvjh1b3lzsqaA==
BA_GANDA 21 9000 GENT_G_B_Z.pdf	EElhOQmjbQE87AeVHu6ylg==
BA_GANDA 21 9000 GENT_G_N_N.pdf	pKikoDOKTJTSrswJrtx6tA==
BA_GANDA 21 9000 GENT_G_N_Z.pdf	mQv2Z0Ylxnr9ZuB3ja22wg==
BA_GANDA 21 9000 GENT_I_B.pdf	d/zL+NlfeRvzxi1qMHaL+w==
BA_GANDA 21 9000 GENT_I_N.pdf	aNdtTCuLu1hV89IFZv4jdQ==
BA_GANDA 21 9000 GENT_L_B.pdf	DpcfBI7R3oK1jUBvnsWRAw==
BA_GANDA 21 9000 GENT_L_N.pdf	Y8Mc2Tp7xQ8wqjRc9L2D5w==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_B_-1.pdf	spITxtJ7zFIHHjQqUyBHGg==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_B_2.pdf	rxXfiaB6IC1/rY+IqqA03A==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_B_3.pdf	UJ33QGb8/ZeiYcfQr/CCCQ==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_N_-1.pdf	dU3DntkushN4OIXRLukRPw==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_N_0.pdf	Y/d1w3L+uRo9zy+jhUDgbA==

BA_GANDA 21 9000 GENT_P_N_1.pdf	ADCwfleSoxPWqISrQz22cA==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_N_2.pdf	7lr9jthgvd8Ozhm3maXkig==
BA_GANDA 21 9000 GENT_P_N_3.pdf	Tm9WLFVFXoUZiMy6jIE0hA==
BA_GANDA 21 9000 GENT_S_B AA.pdf	AyJGMmq4xuMWk0JulxkUcA==
BA_GANDA 21 9000 GENT_S_B AA.pdf	S6EnoCoaA0xk0wHokQD0iw==
BA_GANDA 21 9000 GENT_S_B BB.pdf	3U31RhS1U8W6ZJ8uU/QtzA==
BA_GANDA 21 9000 GENT_S_N AA.pdf	ag89eTv0hs7jQpRrolN5ow==
BA_GANDA 21 9000 GENT_S_N BB.pdf	Ahyd7loyGbqN2WvKZFjpdg==
BA_GANDA 21 9000 GENT_T_B.pdf	z+Yv4173Ylij3hDA97jc9A==
BA_GANDA 21 9000 GENT_T_N.pdf	uDS7xO6UrbMvE6PC8R+rfw==
BA_Gandastraat 21-9000 Gent_P_B_0.pdf	WSKcBiO3T0HCUhJnaqfBvw==