



2025_CBS_03117 OMV_2025008908 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de woonbestemming van het pand naar kantoor - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

De heer Danny De Bruyne met als contactadres Sint-Baafskouterstraat 69, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025008908) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de woonbestemming van het pand naar kantoor
- Adres: Antwerpsesteenweg 308, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 876P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 februari 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Antwerpsesteenweg in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door rijwoningen van twee tot drie bouwlagen, doorgaans afgewerkt met een hellend dak. Het pand bevindt zich tussen gebouwen met een woonfunctie.

Het perceel zelf heeft een oppervlakte van ongeveer 263 m² en is, op een patio van circa 11 m² na, volledig bebouwd. Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume van drie bouwlagen met een hellend dak en een aanpalend aanbouwvolume, bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Het hoofdgebouw is een eengezinswoning met een kantoorfunctie op het gelijkvloers. De aanbouw op de gelijkvloerse verdieping doet dienst als een magazijn van ca. 169,57 m². Op de eerste verdieping is een dakterras aanwezig, dat zich bovenop het dak van het magazijn bevindt.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag is erop gericht om de hoofdfunctie van het gehele pand te wijzigen van wonen naar **kantoorruimte**. De woonfunctie die nog aanwezig is in het pand verdwijnt. De totale publiek toegankelijke oppervlakte van de kantoorfunctie bedraagt ca. 328 m².

De functiewijziging gaat gepaard met aanpassingen aan het bouwvolume, wijzigingen aan de voorgevel en een interne herstructurering. Wat betreft het **bouwvolume**: Om de verhardings- en bebouwingsgraad te verminderen, wordt een deel van het magazijn (32 m²) gesloopt. Hierdoor ontstaat een buitenruimte waarvan 17,72 m² een groene inrichting krijgt en 14,28 m² wordt aangelegd met waterdoorlatende verharding.

Naast de aanpassing van het bouwvolume worden ook verschillende **in pandige werken** uitgevoerd:

- Gelijkvloers:
 - De bestaande in pandige garage wordt omgevormd tot een fietsstalplaats voor het stallen van 5 fietsen, waardoor de autoparkeerplaats op eigen terrein komt te vervallen.
 - Aan de inkomzone wordt een nieuw rolstoeltoegankelijk toilet geïnstalleerd. Het bestaand toilet blijft behouden.
 - De muur tussen de bestaande kantoorruimte en de gang, evenals de wand tussen de inkomhal en de trap, worden gesloopt om de ruimte open te maken.
- Eerste verdieping:
 - De muur tussen de keuken en de eethoek wordt gesloopt.
- Tweede verdieping:
 - De drie bestaande slaapkamers worden heringericht als kantoorruimtes.
 - De huidige badkamer wordt omgevormd tot een wachtzaal en een berging.
- Zolderruimte:

- De zolder blijft ongewijzigd en behoud haar functie als technische ruimte en opslag.
- Deze ruimte is niet publiek toegankelijk.
- Verschillende verdiepingen blijven met elkaar verbonden via een trap (trapconstructie wordt wel gewijzigd). Er is geen lift aanwezig in het voorliggende voorstel.

Daarnaast ondergaat de **voorgevel** enkele aanpassingen:

- Ter hoogte van het gelijkvloers
 - ? Aanpassing gevelbekleding de huidige zwarte houten latten worden vervangen door aluminium bekleding in een groene kleur. Deze materialisatie wordt ook toegepast ter hoogte van de poort van de fietsenberging.
 - ? De twee huidige toegangsdeuren maken plaatsmaken voor één dubbele aluminium raamdeur.
- Op de verdiepingen
 - ? De bestaande raamopeningen blijven behouden.
 - ? Boven de raamopeningen ter hoogte van de eerste verdieping worden zonneluifels geplaatst in groen aluminium. Deze springen 52 cm uit ten opzichte van het voorgevelvlak. Alle andere raamopeningen van de voorgevel worden afgewerkt met een glazen balustrade. Deze balustrade springt niet uit t.o.v. het voorgevelvlak.

Aspecten **riolering**

- Behalve het plaatsen van een nieuw toilet en het aansluiten van twee lavabo's, worden er geen werken voorzien aan de riolering.

Tot slot heeft de aanvraag ook betrekking op **publiciteitsinrichtingen**. De bestaande publiciteit wordt verwijderd en vervangen door nieuwe (niet-verlichte) zaak-gebonden publiciteit.

- Op de wit geschilderde gevelsteen worden zwarte letters aangebracht met de boodschap 'werk.lokaal' en 'coworkingruimte . kantoren . vergaderzalen'. Dit is niet vergunningsplichtig en zal dus ook niet worden beoordeeld.
- Daarnaast wordt een uitkragende, onverlichte publiciteitsdrager met daarop het logo van 'huiswerk' in wit aluminium haaks op de gevel geplaatst. Deze inrichting wordt geplaatst op een hoogte van 3,35 m ten opzichte van het trottoirpeil en steekt 50 cm uit ten opzichte van het gevelvlak. De afstand tot de linker aanpalende buur bedraagt 6,05 m en tot de rechter aanpalende buur 58 cm.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 14/11/2024 werd een weigering afgeleverd voor het creëren van een kantooromgeving aangevuld met private vergaderzaal en gemeenschappelijke keukenruimte (OMV_2024082578).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/08/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de woning met magazijn. (1977 SA 124 KW A-45-77).

* Op 05/06/1987 werd een vergunning afgeleverd voor reclamebord. ((1978/086 SA)).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. AWW – District Gent Gewestwegen

Advies van **AWW - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 6 maart 2025 onder ref. A/411/2025/00276: **voorwaardelijk gunstig**. De aanvraag is in overeenstemming met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

3.2. Brandweer

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 maart 2025: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

* *Compartimentering: De hoogte van een compartiment moet overeen stemmen met de hoogte van één bouwlaag: De vloeren tussen de verschillende compartimenten moeten REI 60 hebben.*

* *Evacuatie:*

- *Op een evacuatiëniveau moet de trap naar buiten leiden, hetzij rechtstreeks, hetzij over een evacuatiëweg waarvan de verticale binnenwanden EI 30 hebben en de deuren van de lokalen die op deze weg uitgeeft, zelfsluitend en EI1 30 hebben. Als uitgang van het compartiment niveau +00 kan een binnentrappenhuis of een evacuatiëweg op een evacuatiëniveau waarvan de verticale binnenwanden EI60 hebben en deuren van de lokalen die op deze wegen uitgeven (bij brand) zelfsluitend zijn en EI1 30 hebben.*
- *Op een evacuatiëtraject zijn geen schuifdeuren toegelaten. De schuifdeur 'deur + wand EI1 30' op niveau +00 moet vervangen worden door een wand EI 60 met daarin een in de vluchtzin opendraaiende, zelfsluitende deur EI1 30.*
- *We adviseren dat de buitendeur aan straatzijde opendraait in de vluchtzin.*
- *Het schaarhekken aan de voorgevel moet, indien er personen aanwezig zijn, steeds open staan om een vlotte evacuatie te waarborgen.*

* *Trappenhuis:*

- *De traphal moet omsloten worden met binnenwanden EI 60 met zelfsluitende deuren EI1 30.*
- *De wanden van het trappenhuis waarvoor brandwerendheid is vereist, moeten doorlopen boven het verlaagd systeemplafond.*
- *Het rookluik moet verbonden zijn met het hoogste niveau van het trappenhuis.*
- *De trap die boven de keldertrap ligt, moet aan de onderzijde brandwerend EI 60 beschermd worden.*
- *De deur naar de kelder moet een (bij brand) zelfsluitende deur EI1 30 zijn.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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 ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM, goedgekeurd op 17 oktober 1989. Op het perceel zijn twee bestemmingen van toepassing: zone voor bijgebouwen en zone voor gesloten bebouwing.

Een kantoorfunctie is toegelaten als hoofdbestemming zowel in de zone voor bijgebouwen als in de zone voor gesloten bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Aangezien de aanvraag een publiek toegankelijke functie betreft die groter is dan 150 m², namelijk ca. 328 m², is de gewestelijke verordening hierop van toepassing.

Gezien het project voldoet aan de minimale criteria valt het binnen het beperkt toepassingsgebied van de verordening (art. 3, tweede alinea).

Minimaal dienen alle gelijkvloerse publiek toegankelijke delen van het gebouw te voldoen aan de bepalingen van de verordening. Daarnaast dienen ook de niet gelijkvloerse publiek toegankelijke delen van het gebouw te voldoen, tenzij een vertrek op een andere locatie eenzelfde functie vervult en toegankelijk is volgens de bepalingen van de verordening. De ruimtes die voorzien worden op de verdiepingen zijn ook te vinden op de gelijkvloerse verdieping. De verordening is bijgevolg enkel van toepassing op de gelijkvloerse verdieping.

Het ontwerp is in **niet** in overeenstemming op de gelijkvloerse verdieping. Volgende punten worden besproken:

Art. 19. Specificaties met betrekking tot hellingen:

§7. Als een helling een niveauverschil van meer dan 10 cm overbrugt, moet aan de open zijkanten van de helling en aan de eventuele tussenbordessen over de volledige lengte van de helling voor een afrijdbeveiliging van minstens 5 cm hoogte gezorgd worden.

Toetsing: De helling die het hoogteverschil tussen de inkomhal en de coworkingspace overbrugt op het gelijkvloers is niet afgewerkt met een afrijdbeveiliging. Het integreren van een afrijdbeveiliging van minstens 5 cm is daarom opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Art. 24. Specificaties met betrekking tot deuren:

Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.

Toetsing: De hoofdinkom wordt ontsloten via een bestaande helling die rechtstreeks aansluit op de deur. Hier is geen vlakke draairuimte aanwezig. Aangezien deze helling in de bestaande toestand reeds aanwezig is, en de nodige ingrepen hiervoor (vb. een verlaging van het vloerpeil niet in verhouding zou zijn met de aangevraagde werken), is dit aanvaardbaar. Echter, de vlakke draairuimte is belangrijk om als rolstoelgebruiker de deur stabiel te kunnen openen en om vlot te kunnen manoeuvreren. Om aan deze uitdaging tegemoet te komen moet de aanvrager een systeem voorzien waardoor de deur niet manueel moet opengeduwd worden door rolstoelgebruikers (vb. met een drukknop, een automatische deur, ...). Dit is toegevoegd als **opmerking**.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent en in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 (ABR) van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er worden geen nieuwe daken aangelegd. Het huidige platte dak wordt verkleind in functie van het terugdringen van de verhardings- en bebouwingsgraad. Hierdoor ontstaat een extra patio/terras die volledig waterinfiltrerend wordt voorzien. Het bestaande hoofddak blijft behouden. De hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. Er worden zonnepanelen voorzien op het platte dak.

Om het waterdoorlatende karakter van de verharding in de buitenruimte te garanderen, moet deze uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2 % te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen aanwezig.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er werd eerder een weigeringsbeslissing (OMV_2024082578) genomen door het College van Burgemeester en Schepenen. In functie van de voorliggende aanvraag is de aanvrager in gesprek gegaan met de dienst stedenbouw van Stad Gent. De aanvrager wil met deze aanvraag tegemoetkomen aan de eerdere weigeringsgronden.

Voorliggende aanvraag is erop gericht om een eengezinswoning met nevenfunctie kantoor én bestaand magazijn integraal om te vormen naar een **kantoorgebouw**.

De stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg ROZEBROEKEN 1, ROZEBROEKEN CULTUREEL CENTRUM zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een kantoorfunctie is toegelaten als hoofdbestemming zowel in de zone voor bijgebouwen als in de zone voor gesloten bebouwing. De bestaand eengezinswoning is geen te beschermen eengezinswoning waardoor een omvorming naar kantoorfunctie mogelijk is. De ontwikkeling van kantoren draagt op wijkniveau bij aan een gevarieerde functiemix en bijkomende werkgelegenheid op een plaats die goed bereikbaar is met de fiets en het openbaar vervoer. Het is ook positief dat de basisstructuur van het gebouw flexibel blijft, waardoor het eenvoudig aangepast kan worden aan toekomstige behoeften. Dit biedt mogelijkheden voor herbestemming, bijvoorbeeld naar woon- of retailfuncties, indien nodig.

Hoewel de aanvrager een deel van het gebouw afbreekt om het **ruimtebeslag** te beperken, blijft de ontpitting minimaal. Gezien de uitdagingen rond hittestress en hemelwaterbeheer in deze regio, blijft het ruimtebeslag met 83 % te hoog. Een ambitieuzere ontpitting en vergroening worden aanbevolen. Het is goed dat er een deel wordt ontpit, maar we betreuren ook het gebrek aan ambitie in deze ontpitting. Het is wel goed dat de aanvrager ambieert om de ontpitting ook volledig waterdoorlatend in te richten, zodat er meer hemelwater ter plaatse kan **infiltreren**. Het is hierbij wel belangrijk dat de waterdoorlatende verharding ook effectief natuurlijke infiltratie mogelijk maakt. Hiervoor mag de helling bijvoorbeeld maximaal 2 % bedragen, moet ook de fundering waterdoorlatend zijn en mogen er geen kolken of constructies die een barrière kunnen zijn voor het water (bijvoorbeeld uitstekende boordstenen) worden ingericht. De specificaties om het waterdoorlatend karakter van deze verharding te waarborgen zijn opgenomen als **bijzondere voorwaarden**.

Hoewel de **gevel** momenteel een gesloten karakter heeft en de monofunctionele invulling de interactie met de buurt beperkt, vormt de toevoeging van een raamdeur en een bijkomend smal raampje een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Deze ingreep verhoogt de openheid van de plint en draagt bij aan een betere interactie met het openbaar domein, wat positief is voor de sociale dynamiek en beleving van de publieke ruimte. Daarnaast is het uit de aanvraag niet af te leiden welk soort groen zal gebruikt worden voor de aluminium afwerking van de voorgevel. Om de harmonie in het straatbeeld te bewaren, is het niet opportuun om een fel groen te gebruiken. De aanvraag moet voldoen aan de voorschriften met betrekking tot gevelafwerking in het geldende BPA. Via de **bijzondere voorwaarden** wordt daarom opgenomen dat de voorgevelafwerking niet in een felle kleur groen mag zijn wel in een lichte tint.

De **publiciteitsinrichting**, die 50 cm uitsteekt ten opzichte van het gevelvlak, is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze is voldoende hoog gepositioneerd en zorgt niet voor hinder voor voorbijgangers. Aangezien er geen lichtgevende of bewegende publiciteit is aangevraagd wordt dat ook niet vergund. Ook de zonneluifels vormen geen hinder voor voorbijgangers en zijn ruimtelijk inpasbaar.

Tot slot is het positief dat de aanvrager een inpassende **fietsenstalplaats** inricht. Een goed ingerichte fietsenberging is cruciaal om fietsgebruik te stimuleren. Een gebruiksvriendelijke stalling wordt vaker en efficiënter benut. We vragen daarom om de indeling te herzien en minder fietsparkeerplaatsen te voorzien maar deze wél conform de richtlijnen in te richten. De richtlijnen schrijven voor om minimaal 1,40 m per fiets te voorzien en een gangpad van 2 m in te richten. Dit garandeert optimaal bruikbare stallingen die echt bijdragen aan duurzame mobiliteit. Deze aanpassing is opgenomen als **opmerking**.

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_2025008908 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de woonbestemming van het pand naar kantoor aan de heer Danny De Bruyne gelegen te Antwerpsesteenweg 308, 9040 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:**-Brandweer**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 maart 2025 met kenmerk). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

-Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 6 maart 2025, met kenmerk A/411/2025/00276) moeten strikt nageleefd worden. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Natuurlijke infiltratie buitenruimte

Bij natuurlijke infiltratie moeten de verhardingen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Waterdoorlatende verhardingen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen en geplaatst op een funderings- en onderfunderingslaag die eveneens waterdoorlatend is. Daarnaast mag de hellingsgraad niet groter zijn dan 2%. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. Enkel een verhoogde veiligheidskolk die minimaal 5 cm boven de verharding uitsteekt is toegelaten.

Toegankelijkheid

De helling die het hoogteverschil tussen de inkomhal en de co-workingspace overbrugt op het gelijkvloers moet worden afgewerkt met een afrijdbeveiliging van minstens 5cm.

Afwerking voorgevel

De voorgevelafwerking mag niet worden voorzien in een fel groene kleur. Deze moet worden voorzien in een lichte tint.

Openbaar domein

De bestaande oprit is door Stad Gent te verwijderen, in praktijk is dit legverband veranderen en anti-parkeerpalenrij doortrekken.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Riolering

Rioolaansluiting:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toegankelijkheid

De deur bij de hoofdkom moet worden uitgerust met een alternatief openingssysteem (bijvoorbeeld een drukknop), zodat rolstoelgebruikers deze niet handmatig hoeven open te duwen.

Fietsparkeerplaatsen

De fietsparkeerplaatsen zijn niet ingericht volgens de richtlijnen (o.a. gangpad is te krap). Om het fietsgebruik aan te moedigen vragen we om de fietsenberging op een andere manier in te richten, zodat de fietsenstallingen die er zijn wel voldoen aan de richtlijnen. Dit wil zeggen minder fietsparkeerplaatsen, maar wel conform de richtlijnen.

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 Stads kantoor 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).

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, Stads kantoor, 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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_03117 - OMV_2025008908 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de woonbestemming van het pand naar kantoor - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025008908

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_ASTWG308_G_B_5_achtergevel bestaand.pdf	0mSw83Fly6t450zqx/HFdQ==
BA_ASTWG308_L_B_7_legende bestaand.pdf	WCpExwTmtzrWu97lkUvoSg==
BA_ASTWG308_L_N_7_legende nieuw.pdf	50H/pnODFvakK4IE3UGOaQ==
BA_ASTWG308_G_B_5_voorgevel bestaand.pdf	99okDQzIAPvRllvpPj+Ybg==
BA_ASTWG308_G_N_5_voorgevel nieuw.pdf	Kw9lvirpzFzAHs8nCm789A==
BA_ASTWG308_G_N_5_achtergevel nieuw.pdf	DwEj3xQBCslw9jFgjzbG/A==
BA_ASTWG308_S_B_4_doorsnede bestaand.pdf	phVPdKDJ75g28rmkEwiy1g==
BA_ASTWG308_S_N_4_doorsnede nieuw.pdf	ChwIPWcWpVHMHalxZTe8EQ==
BA_ASTWG308_P_N_3_grondplan glvl. nieuw.pdf	eMC1Lxefn+s8C/9Q7vXIIA==
BA_ASTWG308_P_B_3_rioleringsplan bestaand.pdf	qLskMXf7sKeEWWmo+3p3SA==
BA_ASTWG308_P_N_3_grondplan+2 nieuw.pdf	3Ma87JdAZcm+GsKHXAB1Yg==
BA_ASTWG308_P_B_3_grondplan+1 bestaand.pdf	JBrCy3Kmg3vXVNIr27JiKw==
BA_ASTWG308_P_N_3_rioleringsplan nieuw.pdf	eUcEGPj9bkVUWnDxyURxVg==
BA_ASTWG308_P_N_3_zolder nieuw.pdf	m/A50TCxdzvXbz+WKJXGYQ==

BA_ASTWG308_P_B_3_grondplan+2 bestaand.pdf	2MHQJkQrz9VanY2ydUbABg==
BA_ASTWG308_P_B_3_grondplan glvl. bestaand.pdf	HVBzvPtfkIkhC4zJMZgt9g==
BA_ASTWG308_P_B_3_zolder bestaand.pdf	KNfC79JZVN+MNVx6WcQRsQ==
BA_ASTWG308_P_N_3_grondplan+1 nieuw.pdf	Au+p54kBlrhvVtACNaU7vA==
BA_ASTWG308_T_B_2_terreinprofiel bestaand.pdf	qbSvSO2sSq1MyBfbg9qePw==
BA_ASTWG308_T_N_2_terreinprofiel nieuw.pdf	yKPMG+IxE4ZlCt/O1wqcrw==
BA_ASTWG308_I_B_1_inplantingsplan bestaand.pdf	TA2z5+9VHPRKi9PqYTBa/w==
BA_ASTWG308_I_N_1_inplantingsplan nieuw.pdf	uQigYXgbhbrnFJCgdMv60w==