



---

**2024\_CBS\_06592 OMV\_2024032659 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van winkel naar horecazaak en winkel - met openbaar onderzoek - Burgstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 juni 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Dirk Acke met als contactadres Nijverheidskaai 51, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024032659) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van winkel naar horecazaak en winkel
- Adres: Burgstraat 28-30, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3140D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 juni 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats***

##### **OMGEVING**

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Burgstraat in de wijk Elisabethbegijnhof-Prinsenhof-Papegaaai-Sint-Michiels. De burgstraat wordt langs weerszijden gekenmerkt door gesloten bebouwing van overwegend drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Nagenoeg alle panden beschikken over erfgoedwaarden.

Op het perceel van aanvraag bevindt zich tevens een pand dat is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 132847) en wordt hierin als volgt omschreven:

*Diephuis met drie bouwlagen van vier traveeën onder schilddak, in kern een 17de-eeuwse trapgevel, volgens de bouwaanvraag van 1867 verbouwd tot lijstgevel. Een overkragende bovenverdieping en de zandstenen waterlijst boven de vensters van de tweede bouwlaag wijzen op de oudere kern.*

##### **MORFOLOGIE**

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een hoofdvolume bestaande uit drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (voorgevel) gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt respectievelijk 13,47m en 18,94m. De bouwdiepte van het hoofdvolume, gemeten t.o.v. de rooilijn, bedraagt 14,33m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 12,33m langsheen de rechterperceelsgrens.

De achtergevel van het pand beschikt ten gevolge van enkele dakuitbouwen en kappellen over een verspringend verloop. Langsheen de linkerperceelsgrens bedraagt de kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) 11,18m. Langsheen de rechterperceelsgrens bedraagt de kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) 12,95m. Het achtergevelvlak is tevens voorzien van een dakterras van circa 29m<sup>2</sup> (via insnede in het dakvlak).

#### Verder beschikt het pand over verschillende aanbouwvolumes:

- Palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume met een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 20,42m. Het platte dak van het aanbouwvolume werd ingericht als een dakterras met een oppervlakte van 27,18m<sup>2</sup>. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) inclusief balustrade van 4,22m. Tussen het aanbouwvolume en de linker- en achterperceelsgrens beschikt het pand over een verharde koer met een oppervlakte van 10,48m<sup>2</sup>.
- Palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume tot tegen de achterperceelsgrens. Het platte dak van het aanbouwvolume is gedeeltelijk aangelegd als dakterras en gedeeltelijk aangelegd met een lessenaarsdak in glas. Het terrasgedeelte (20,16m<sup>2</sup>) reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 19,05m. De kroonlijst- en nokhoogte van het aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 3,45m en 4,48m.

- Palend langsheen de rechterperceelsgrens en de achtergevel van het hoofdvolume beschikt het pand tevens over een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met twee platte daken. Het aanbouwwolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 14,77m en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 6,78m en 8,08m.
- Centraal beschikt het pand over een aanbouwwolume van vier bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume is beperkt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,94m en beschikt over een breedte van 3,49m. Het aanbouwwolume doorbreekt de kroonlijst van de achtergevel en wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 15,73m.
- Tot slot beschikt het pand centraal over een perceelsdiep aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met twee platte daken. Het eerste deel reikend tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,16m is afgewerkt als dakterras (14,09m<sup>2</sup>) en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,38m. Het tweede deel is afgewerkt als plat dak en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,93m.

#### PROFRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een meergezinswoning bestaande uit zes woonentiteiten en een gelijkvloerse handelsruimte. In totaal beschikt het pand over:

- Een gelijkvloerse handelsruimte met een netto vloeroppervlakte van circa 227m<sup>2</sup>.
- Een 2-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van circa 112,17m<sup>2</sup>. Het 2-slaapkamerappartement is gelegen langs de linkerkant van het hoofdvolume alsook in het centrale aanbouwwolume en beschikt over een dakterras (27,18m<sup>2</sup>) op het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume.
- Een 1-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 76,89m<sup>2</sup> op het tweede verdiep. Het appartement is gelegen langs de rechterkant van het hoofdvolume en beschikt over een dakterras (20,16m<sup>2</sup>) op het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume.
- Twee 1-slaapkamerappartementen op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van respectievelijk 78,36m<sup>2</sup> en 64,30m<sup>2</sup>. Het appartement aan de linkerkant beschikt over een dakterras (14,09m<sup>2</sup>) op het plat dak van het centrale aanbouwwolume.
- Een 2-slaapkamerduplex onder het hellend dak met een netto vloeroppervlakte van circa 94,66m<sup>2</sup>. Het appartement beschikt over een terras van 12,00m<sup>2</sup>.
- Een 1-slaapkamerduplex onder het hellend dak met een netto vloeroppervlakte van 76,10m<sup>2</sup> op het tweede verdiep. Het appartement beschikt over een terras van 16,65m<sup>2</sup>.

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

##### FUNCTIEWIJZIGING

##### 1/ Gedeeltelijke functiewijziging naar horeca:

De gelijkvloerse handelszaak wordt opgedeeld en gedeeltelijk omgevormd naar horeca. Na verbouwwerken beschikt het pand over:

- Een gelijkvloerse horecazaak met een netto vloeroppervlakte van 139,41m<sup>2</sup>. Van de horecazaak is een totaal aandeel van 99,64m<sup>2</sup> publiek toegankelijk.
- Een gelijkvloerse handelsruimte met een netto vloeroppervlakte van circa 77,32m<sup>2</sup>.

##### MORFOLOGIE

### 1/ Inrichting koer

Het glazen lessenaarsdak van het gelijkvloerse aanbouwwolume, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens, wordt verwijderd. De zone, gelegen vanaf een bouwdiepte van 19,05m tot aan de achterperceelsgrens, wordt ingericht als een verharde koer met een oppervlakte van 7,45m<sup>2</sup>.

### 2/ Oprichting van een balustrade:

Het dakterras van de rechtergelegen woonentiteit op het eerste verdiep wordt aan de achterzijde voorzien van een zichtschermbord. Het zichtschermbord wordt voorzien op een bouwdiepte van 19,05m en vormt tevens een valschermbord voor de naastgelegen nieuwe koer (zie boven). Ten gevolge van het zichtschermbord verkrijgt het gelijkvloerse aanbouwwolume een kroonlijsthoogte van 5,35m. De scheidingsmuur met achter-en rechteraanpalende blijven daarbij ongewijzigd.

## INTERNE AANPASSINGSWERKEN

### 1/ Opdeling van het commercieel gelijkvloers:

De gelijkvloerse handelszaak wordt omgevormd tot een horecazaak aan de linkerkant en een handelszaak aan de rechterkant. Beide entiteiten worden voorzien van een extra directe toegang aan de straatzijde. De horecazaak wordt aan de achterzijde voorzien van een afgescheiden keuken, bureel en bergruimte palend aan de koer. In de horecazaak wordt tevens drie toiletten voorzien waarvan één integraal toegankelijk toilet.

## WIJZIGINGEN AAN DE VOORGEVEL

### 1/ Vervaging van het buitenschrijnwerk:

Op het gelijkvloers wordt het uiterst linkse en het uiterst rechtse vaste raamvlak vervangen door een glazen toegangsdeur.

### 2/ Verlaging dorpel en inrichten helling:

De bestaande dorpel aan de gemeenschappelijke inkomhal wordt verlaagd tot deze uiterlijk 2cm uitsteekt boven het trottoirpeil. Verder wordt de gemeenschappelijke inkomhal over een diepte van 1,16m in helling aangelegd om het niveauverschil te overbruggen. **De hellingsgraad en het te overbruggen niveauverschil is echter ongekend.**

## 2. HISTORIEK

Volgende voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

- Op 09/03/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een handelshuis op de benedenverdieping, de winkelpui inbegrepen. (Litt. B-3-64)
- Op 07/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en aanpassen van het gelijkvloers van een handelshuis met bestaande apotheek, de winkelpui inbegrepen. (KW B-21-72)
- Op 27/06/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitbreken van de binnenmuur op het gelijkvloers. (BW B-50-77)
- Op 05/06/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspand met woongelegenheden tot twee handelspanden met 6 woongelegenheden. (2002/606)
- Op 19/01/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen zolderverdieping op goedgekeurde bouwaanvraag 2002/606. (2005/648)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 april 2024 onder ref. 026315-008/PJ/2024. Het integrale advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

#### Samenvatting:

*Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen.*

- *De plafonds tussen het commerciële gelijkvloers en de bovenliggende verdieping moet een brandweerstand REI 60 hebben. Dit moet schriftelijk verklaard worden door de architect/aannemer.*
- *Het gemeenschappelijke inkomsas: de wanden en deuren van de horecazaak en de handelsruimte die grenzen aan de gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw moeten niet brandwerend zijn, op voorwaarde dat de warme keuken van het restaurant brandwerend wordt omsloten door wanden en plafonds (R)EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI 30.*
- *Er wordt aangenomen dat de kelder onder het horecagedeelte bij het compartiment van de horecazaak hoort.*
- *Er wordt benadrukt dat de dragende elementen, inclusief de vloer tussen gelijkvloers en eerste verdieping een brandstabiliteit R60 moeten hebben.*
- *Belangrijke opmerking voor de exploitant: Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100m<sup>2</sup> moet binnen de 3 maanden na opening aangemeld worden bij het stadsbestuur. Dit kan online via de website van de brandweer:  
<https://www.brandweerzonecentrum.be/preventieportaal>*

### 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF,

goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als een klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en een multifunctionele zone. De aanvraag is strijdig met volgende voorschriften:

○ ARTIKEL 2.2.2: BESTEMMING IN DE TUINSTROOK

Het BPA legt op dat er geen woonbestemmingen voorzien kunnen worden binnen de tuinstrook. Conform artikel 1.1 van het geldende BPA is de strook voor hoofd- en bijgebouwen binnen voorliggende aanvraag gelegen van de rooilijn tot en met een bouwdiepte van 16,00m. Vanaf een bouwdiepte van 16,00m tot aan de achterperceelsgrens bevindt zich de tuinstrook. Het nieuwe zichtscherm is gelegen op een bouwdiepte van 19,05m en is bijgevolg gelegen binnen de tuinstrook.

Afwijking: Ten gevolge van de plaatsing van het zichtscherm wordt de bestaande woonbestemming (dakterras) in de tuinstrook bestendigd.

Toetsing: Afwijkingen niet toegestaan: Conform de overgangsbepaling van het BPA (artikel 2.2.4) mogen bestaande bestemmingen die niet met de bestemmingsvoorschriften overeenstemming zijn, behouden blijven. Verbouwingswerken met volumewijziging kunnen enkel worden toegestaan mits toepassing van de geldende bouwvoorschriften en de mits goede ruimtelijke ordening.

Het zichtscherm wijkt echter zowel qua bouwdiepte als qua bouwhoogte af op de voorschriften van het BPA (zie toetsing artikel 3.3.3. en artikel 3.4.1). Bijgevolg wordt niet voldaan aan de overgangsbepaling van het BPA en wordt het wonen (dakterras) in de tuinstrook verder bestendigd. Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in het gewone weefsel van de Binnenstad. In het gewone weefsel van de Binnenstad ligt de nadruk op het verweven, met aandacht voor kwetsbaar stedelijke functies. Ook de verluchting, het beschermen en vormen van nieuwe buitenruimte, is in deze gebieden van belang.

In de nota wordt benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. Een afwijking op zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. In het geval van de BPA's Binnenstad (van toepassing bij deze aanvraag) wordt aangehaald dat het strokenprincipe een sterk en goed doordacht principe is en blijvend vastgehouden wordt. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt immers voor niet-bebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Vanuit deze visie wordt een woonbestemming in de tuinstrook (hoofdbestemming 'groene ruimte') niet toegestaan. Gezien het zichtscherm wonen in de tuinstrook bestendigd wordt het zichtscherm **ongunstig** beoordeeld. Het zichtscherm wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

○ ARTIKEL 3.3.3: HOOGTE VAN DE BIJGEBOUWEN IN DE TUINSTROOK

Conform het BPA moet de hoogte van bijgebouwen gelegen in de tuinstrook op de perceelsgrenzen beperkt blijven tot 3,50m gemeten t.o.v. het maaiveld.

**Afwijking:** Het zichtscherm heeft een totale hoogte van 5,35m gemeten t.o.v. het trottoirpeil en 5,05m gemeten t.o.v. het maaiveld.

**Afwijking: Afwijkingen niet toegestaan:** Ten gevolge van het zichtscherm zal het voorliggende dakterras, dat langsheen de linker-en rechterzijde reeds omsloten is door hogere muren, zich manifesteren als een tweede volwaardige bouwlaag. Het verder dichtbouwen van het binnengebied is niet wenselijk. De omgeving is reeds zeer dens bebouwd waardoor er binnen de tuinstrook vooral ingezet moet worden op verluchting. Ten gevolge van het zichtscherm worden de bestaande hoge muren in het binnengebied verder bestendigd hetgeen ook niet wenselijk is. Bovendien wordt opgemerkt dat het zichtscherm niet nodig is gezien het dakterras voldoende afstand (1,90m) houdt t.o.v. de achterperceelsgrens om te conformeren met het Burgerlijk Wetboek. De scheidingsmuur met achteraanpalende reikt bovendien 1,20m hoger dan het terraspeil waardoor eventuele zichten bijkomend worden beperkt. Het zichtscherm wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

○ ARTIKEL 3.4.1. BOUWDIEPTE

Conform het BPA komt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen overeen met de bouwdiepte van het ondiepst aangrenzende hoofdgebouw. In voorliggend geval is dit het hoofdvolume van rechteraanpalende die langsheen de rechterperceelsgrens beschikt over een bouwdiepte van 13,34m.

**Afwijking: Afwijkingen niet toegestaan:** Het zichtscherm wordt voorzien tot een bouwdiepte van 19,05m. Ten gevolge van het zichtscherm zal het voorliggende dakterras, dat langsheen de linker-en rechterzijde reeds omsloten is door hogere muren, zich manifesteren als een tweede volwaardige bouwlaag. Het verder dichtbouwen van het binnengebied op deze bouwdiepte is niet wenselijk. De omgeving is reeds zeer dens bebouwd waardoor er binnen de tuinstrook vooral ingezet moet worden op verluchting. Ten gevolge van het zichtscherm worden de bestaande hoge muren in het binnengebied verder bestendigd hetgeen ook niet wenselijk is. Bovendien wordt opgemerkt dat het zichtscherm niet nodig is gezien het dakterras voldoende afstand (1,90m) houdt t.o.v. de achterperceelsgrens om te conformeren met het Burgerlijk Wetboek. De scheidingsmuur met achteraanpalende reikt bovendien 1,20m hoger dan het terraspeil waardoor eventuele zichten bijkomend worden beperkt. Het zichtscherm wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### **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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgend punt:

○ ARTIKEL 3.2 BEPERKEN VAN VERHARDINGEN

*“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”*

**Afwijking:** In de aanvraag wordt echter niet verduidelijkt in welke materialen deze koer wordt voorzien. Op basis van de aangereikte snede blijkt evenwel dat er nieuwe terrasverharding wordt voorzien.

**Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** *In functie van een betere waterhuishouding op het perceel wordt gevraagd de koer aan te leggen in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.*

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening en wijkt mogelijk af op volgende voorschriften:

De bestaande dorpel aan de gemeenschappelijke inkomhal wordt verlaagd tot deze uiterlijk 2cm uitsteekt boven het trottoirpeil. Verder wordt de gemeenschappelijke inkomhal over een diepte van 1,16m in helling aangelegd om het niveauverschil te overbruggen. **De hellingsgraad en het te overbruggen niveauverschil is echter ongekend.**

Er van uitgaande dat de bestaande dorpel 10cm hoog reikt en de dorpel aan de straatzijde verlaagd wordt tot 2cm boven het trottoirpeil betekent dit een niveauverschil van 8cm op 1,16m hetgeen overeenkomt met een hellingsgraad van circa 3°. Dit is in overeenstemming met de voorschriften van de toegankelijkheidsverordening.

Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de combinatie van het overbruggen van het niveauverschil van 2cm met het openbaar domein, het hellingsvlak en de versmalling van de toegang ten gevolge van de poort deze toegang zeer ongebruiksvriendelijk is voor personen in een rolstoel. Bij voorkeur wordt de poort voor de gemeenschappelijke inkomhal vervangen door een exemplaar met een maximale doorgangsbreedte. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### **4.5. Milieutechnische aspecten**

Afval:

Er wordt voldoende ruimte voorzien worden binnen de uitbating voor de berging van afval. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Afvalwater:



De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens, restaurants, bakkerij, brouwerij, etc. (exclusief broodjeszaken, bed & breakfast, koffiehuisen) kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur:

Er wordt niet gedetailleerd welke etenswaren en welke mogelijke geurhinder. Er is bewoning in de buurt alsook een dakterras. Mogelijke geurhinder kan bijgevolg verwacht worden. De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat moet blijvend voldoen aan de geldende voorschriften van het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geluid:

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de bureu. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de bureu. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Dit wordt opgenomen **als opmerking**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad 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 grotendeels 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.

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande gescheiden afvoerstelsel voor afval-en hemelwater.

Verhardingen:

Op basis van de aangereikte snede blijkt dat de koer (7,45m<sup>2</sup>) wordt voorzien van nieuwe verharding. In functie van een betere waterhuishouding op het perceel wordt gevraagd de koer aan de handelszaak te voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput/groendak/infiltratievoorziening:

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **6. 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.

## **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 april 2024 tot en met 2 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

#### **Het bezwaar wordt als volgt samengevat:**

De inrichting van een horecazaak in het pand zou leiden tot geluids-en geurhinder voor de aanpalende bewoners. De ingebruikname van de koer als terras voor de horecaruimte zou leiden tot een negatieve impact, met name geluidshinder, op de terrassen van aanpalende woningen. De voorziene afvoerkanalen zouden leiden tot een negatieve impact, met name geurhinder, op de aanpalende woningen.

#### **Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:**

Er worden voldoende maatregelen genomen en opgelegd om de geur-en geluidshinder van de horecazaak te beperken (zie punt 4.5 Milieutechnische aspecten). De afvoerbuï van de keuken wordt voldoende hoog boven de daken geplaatst van de aanpalende omgeving (in overeenstemming met het algemeen bouwreglement) en wordt bijkomstig voorzien van een filter. Er moeten bovendien voldoende akoestische maatregelen worden genomen om geluidshinder te beperken. Ook voor het bespelen van elektronisch versterkte muziek gelden er beperkingen.

De koer zal niet in gebruik genomen worden als horecaterras. Dit staat niet zo ingetekend op de ingediende plannen en is ook vanuit de voorgestelde indeling zeer onwaarschijnlijk. De koer is

immers enkel toegankelijk vanuit de afgescheiden en niet voor het publiek toegankelijke keuken. De koer geeft bovendien uit op de afgescheiden afvalberging en geeft een zicht in de private personeelsruimte. Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren wordt als **bijzondere voorwaarde** alsnog opgenomen dat de binnenkoer niet in gebruik genomen kan worden als horecaterras.

## 8. OMGEVINGSTOETS

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

#### FUNCTIEWIJZIGING

##### 1/ Gedeeltelijke functiewijziging naar horeca:

De burgstraat is conform de visienota *Detailhandel en Horeca* gelegen binnen het kernwinkelgebied. In deze gebieden zijn panden met een economische plint veelvoorkomend en ook wenselijk. De opdeling van het gelijkvloerse pand in twee entiteiten waarvan één horecazaak en één handelszaak komt de verwevenheid van functies in de omgeving ten goede en wordt gunstig beoordeeld.

Er moeten evenwel voldoende maatregelen genomen worden zodoende de mogelijke negatieve impact door geluids- en geurhinder zoveel mogelijk te beperken. Het wordt positief bevonden dat er een afgescheiden inpandige afvalberging voorzien wordt. Zo wordt het vroegtijdig plaatsen van afval op het openbaar domein en/of private buitenruimtes voorkomen. Het is ook positief dat de afvoerkanalen voldoende hoog boven de aanpalende daken wordt voorzien. Er worden bijkomend volgende zaken opgelegd:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat moet blijvend voldoen aan de geldende voorschriften van het algemeen bouwreglement.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen
- Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.
- De binnenkoer mag niet in gebruik genomen worden als horecaterras.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### MORFOLOGIE

##### 1/ Inrichting koer

Het wordt positief bevonden dat er een bijkomende buitenruimte wordt voorzien op het perceel. Het bijkomend verluchten van het perceel draagt niet alleen bij tot de gebruikskwaliteit van het pand. In de aanvraag wordt echter niet verduidelijkt in welke materialen deze koer wordt voorzien. Op basis van de aangereikte snede blijkt evenwel dat er nieuwe terrasverharding wordt voorzien.

In functie van een betere waterhuishouding op het perceel wordt gevraagd de koer aan te leggen in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en

fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

## 2/ Oprichting van een balustrade:

Ten gevolge van het zichtscherm zal het voorliggende dakterras, dat langsheen de linker-en rechterzijde reeds omsloten is door hogere muren, zich manifesteren als een tweede volwaardige bouwlaag. Het zichtscherm is bovendien gelegen op een betrekkelijke bouwdiepte en beschikt tevens over een betrekkelijke bouwhoogte beiden in afwijking op de geldende voorschriften van het BPA. Dit leidt tot het verder dichtbouwen van het binnengebied alsook het bestendigen van een woonfunctie in de tuinstrook.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau. Huidige aanvraag is gelegen in het gewone weefsel van de Binnenstad. In het gewone weefsel van de Binnenstad ligt de nadruk op het verweven, met aandacht voor kwetsbaar stedelijke functies. **Ook de verluchting, het beschermen en vormen van nieuwe buitenruimte, is in deze gebieden van belang.**

In de nota wordt benadrukt dat BPA's in het verleden al de goede ruimtelijke ordening voor specifieke gebieden hebben vastgelegd. De stedenbouwkundige voorschriften in de BPA's kunnen dus niet steeds zomaar achterwege gelaten worden. Een afwijking op zo'n plan kan niet zonder grondige motivatie. In het geval van de BPA's Binnenstad (van toepassing bij deze aanvraag) wordt aangehaald dat het strokenprincipe een sterk en goed doordacht principe is en blijvend vastgehouden wordt. De beperking van de bouwdieptes en onderverdeling in verschillende stroken zorgt immers voor niet-bebouwde delen, en draagt bij tot ontpitting en vergroening van bouwblokken. Vanuit deze visie wordt een woonbestemming in de tuinstrook (hoofdbestemming 'groene ruimte') niet toegestaan.

Bovendien wordt opgemerkt dat het zichtscherm niet nodig is gezien het dakterras voldoende afstand (1,90m) houdt t.o.v. de achterperceelsgrens om te conformeren met het Burgerlijk Wetboek. De scheidingsmuur met achteraanpalende reikt bovendien 1,20m hoger dan het terraspeil waardoor eventuele zichten bijkomend worden beperkt. Het zichtscherm wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt opgemerkt dat men na verwijdering van het lessenaarsdak reeds een opstaande muur heeft met een hoogte van 0,55m. Dit vormt reeds een duidelijke scheiding van het dakterras ten opzichte van de nieuwe koer. Het verder ophogen via een vaste constructie is omwille van

bovenstaande redenen niet mogelijk. In functie van valbescherming wordt aangeraden wegneembare plantenbakken te plaatsen langsheen de achterzijde van het dakterras. Dit wordt opgenomen **als opmerking**.

#### INTERNE AANPASSINGSWERKEN

##### 1/ Opdeling van het commercieel gelijkvloers:

De interne aanpassingswerken worden gunstig beoordeeld.

#### WIJZIGINGEN AAN DE VOORGEVEL

##### 1/ Vervaging van het buitenschrijnwerk:

Het voorzien van extra toegangen wordt gunstig beoordeeld. De vaste raamvlakken worden vervangen door glazen deuren waardoor er nagenoeg geen impact is op de gevelritmiek van het pand.

##### 2/ Verlaging dorpel en inrichten helling:

De bestaande dorpel aan de gemeenschappelijke inkomhal wordt verlaagd tot deze uiterlijk 2cm uitsteekt boven het trottoirpeil. Verder wordt de gemeenschappelijke inkomhal over een diepte van 1,16m in helling aangelegd om het niveauverschil te overbruggen. De hellingsgraad en het te overbruggen niveauverschil is echter ongekend.

Er van uitgaande dat de bestaande dorpel 10cm hoog reikt en de dorpel aan de straatzijde verlaagd wordt tot 2cm boven het trottoirpeil betekent dit een niveauverschil van 8cm op 1,16m hetgeen overeenkomt met een hellingsgraad van circa 3°. Dit is in overeenstemming met de voorschriften van de toegankelijkheidsverordening.

Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de combinatie van het overbruggen van het niveauverschil van 2cm met het openbaar domein, het hellingsvlak en de versmalling van de toegang ten gevolge van de poort deze toegang zeer ongebruiksvriendelijk is voor personen in een rolstoel. Bij voorkeur wordt de poort voor de gemeenschappelijke inkomhal vervangen door een exemplaar met een maximale doorgangsbreedte. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

#### ERFGOEDWAARDERING

Het pand heeft een architecturale en historische waarde Het pand voldoet nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

De gelijkvloerse verdieping werd in het verleden reeds grondig verbouwd begin 21<sup>e</sup> eeuw. Er werd rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarde. Zo werden de waardevolle kelders behouden en werd er een kijkgat gecreëerd vanuit de gelijkvloerse verdieping. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de nog aanwezige erfgoedwaarde. Zo worden de nieuwe rioleringsbuizen niet doorheen de waardevolle kelder getrokken en blijft het kijkgat behouden. De wijzigingen in de gevel zijn niet structureel en niet storend. De aangevraagde ingrepen hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van dit pand.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

#### CONCLUSIE

---

**Ongunstig voor het zichtscherm**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen**, 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\_2024032659\_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 een functiewijziging van winkel naar horecazaak en winkel aan de heer Dirk Acke gelegen te Burgstraat 28-30, 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 uit deze vergunning gesloten:

Het zichtscherm wordt uit deze vergunning gesloten.

### Koer:

- De binnenkoer aan de horecazaak mag niet in gebruik genomen worden als horecaterras.
- De binnenkoer aan de handelszaak moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen

drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Brandweervoorschriften:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 april 2024 met kenmerk 026315-008/PJ/2024).

Milieuvoorwaarden:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een **correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider** (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- De **uitlaat van de keukendampen** moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat moet blijvend voldoen aan de geldende voorschriften van het algemeen bouwreglement.
- Er moeten voldoende **akoestische isolatiemaatregelen** genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen
- Voor alle **inrichtingen en activiteiten** voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

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.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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/richtlijnegeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder).

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 ter plaatse te laten infiltreren 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).

**Gelet op de beperkte buitenruimte en de nabijheid van de omliggende gebouwen met meerdere bouwlagen wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.** De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

#### 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.

- Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.
- De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

### **Artikel 3:**

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

##### Toegankelijkheid:

Bij voorkeur wordt de poort voor de gemeenschappelijke inkomhal vervangen door een exemplaar met een maximale doorgangsbreedte.

##### Terras:

In functie van valbescherming wordt aangeraden wegneembare plantenbakken te plaatsen langsheen de achterzijde van het dakterras.

##### 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: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@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).

##### Milieu:

- Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.
- Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

- Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L<sub>Amax,slow</sub> 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.
- Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek.

#### Mobiliteit:

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsstalling in de buurt.

## **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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_06592 - OMV\_2024032659 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
functiewijziging van winkel naar horecazaak en winkel - met openbaar onderzoek - Burgstraat,  
9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024032659**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_BURGSTRAAT V2_G_B_08_achtergevel.pdf	3rKwvKcOLPJ3zSqGaGV0fQ==
BA_BURGSTRAAT V2_G_N_09_achtergevel.pdf	VBG1k6lmRcAyALOiUKrc6g==
BA_BURGSTRAAT V2_G_N_07_voorgevel.pdf	mKxIPu13sVUkZcrlXUNjCQ==
BA_BURGSTRAAT V2_G_B_06_voorgevel.pdf	H25xk8M/bkbKaVJGKaTMwA==
BA_BURGSTRAAT V2_I_N_01_inplant.pdf	zqB1f0S/VEkl7nsK1ELmYA==
BA_BURGSTRAAT V2_L_N_02_legende.pdf	Wnii+0eVsZhux6loaF08OA==
BA_BURGSTRAAT V2_P_N_17_3everd.pdf	erw+LpWai5cXXZ1KscQfxw==
BA_BURGSTRAAT V2_P_N_21_dakenplan.pdf	YV5kh3xXnu+IdXO5V36vcg==
BA_BURGSTRAAT V2_P_N_19_4everd.pdf	UkSUpi6myfay1ZG4uS5zbg==
BA_BURGSTRAAT V2_P_N_13_1everd.pdf	Gz6m6OmAb0KjiQE+y/mp4Q==
BA_BURGSTRAAT V2_P_N_15_2everd.pdf	R8dci4tDtIda5kBAee8DVw==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_16_3everd.pdf	GeFjfX+Xxvwx7hMYhuFTqg==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_10_gelijkv.pdf	F3EguJtn3p/Ee3h8yEbftw==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_20_dakenplan.pdf	vWri5DgRIBRcgAsiMkZ6pw==

BA_BURGSTRAAT V2_P_N_05_fund.pdf	DUY1EIRYpAnf4HETOJvPEA==
BA_BURGSTRAAT V2_P_N_11_gelijkv.pdf	4xFEqcH+WOP9nF8aGrZ09g==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_18_4everd.pdf	97GZTW5h8bUbfXXJ3r6jyQ==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_14_2everd.pdf	V+9asUv7UXyAMW+ZFybuug==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_04_fund.pdf	Snd++XZX7boRoDjyoMYFkw==
BA_BURGSTRAAT V2_P_B_12_1everd.pdf	niphsp4LL8sKA4FHETdR9g==
BA_BURGSTRAAT V2_S_B_22_doorsAB.pdf	u4h/Z+a68Ks1NCEowjsrUw==
BA_BURGSTRAAT V2_S_N_25_doors CD.pdf	wP/egeuhvZv3dqc39cD8Nw==
BA_BURGSTRAAT V2_S_B_24_doors CD.pdf	vsLtd5fWxsqMmzlbqPQQSw==
BA_BURGSTRAAT V2_S_N_23_doorsAB.pdf	VlesfDce1wrM2ysiPJTv3A==
BA_BURGSTRAAT V2_T_B_03_terreinprofiel.pdf	62otuzMsoI008IPJ7y5h2w==