



2025_CBS_05371 OMV_2025020695 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een woning met handelszaak naar een horecazaak op het gelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Karolien Voets met als contactadres Zwijnaardsesteenweg 115, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025020695) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een woning met handelszaak naar een horecazaak op het gelijkvloers
- Adres: Zwijnaardsesteenweg 115, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 147W3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 april 2025.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand betreft twee intern verbonden rijwoningen die samengevoegd zijn. De aaneengeschaalde panden bevinden zich langs de Zwijnaardsesteenweg en de Vlierstraat in de wijk Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Het volume aan de zijde van de Zwijnaardsesteenweg bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Het volume aan de zijde van de Vlierstraat bestaat uit 1 bouwlaag en een hellend dak.

Laatst vergunde toestand (plannen opgevraagd uit archief, niet mee aangeleverd in de aanvraag)

Beide volumes zijn intern verbonden en functioneren als een eengezinswoning met een handelsgelijkvloers (winkelruimte en achterliggende werkplaats). Het perceel is op het gelijkvloers volledig bebouwd.

In het volume van de Zwijnaardsesteenweg zijn op de verdieping en onder het dak zijn de leefruimten en slaapkamers voorzien. Tussen beide hoofdvolumes is een open koer aanwezig. Onder het hellend dak van het volume aan de Vlierstraat is een zolderruimte met toilet en natte cel aanwezig. Deze zolderruimte is vanaf het gelijkvloers enkel toegankelijk via de centrale traphallen.

De netto-vloeroppervlakte van de woning bedraagt 107m² (67m² op de eerste verdieping en 40m² onder de dak zijde Zwijnaardsesteenweg). De netto-vloeroppervlakte van de handelsfunctie op het gelijkvloers bedraagt 81,5m². De totale netto-vloeroppervlakte van de eengezinswoning met nevenfunctie handel bedraagt 188,5m².

Bestaande toestand

In de bestaande toestand is op de bovenliggende verdiepingen van het volume aan de Zwijnaardsesteenweg een woning met tweeslaapkamers ingericht. In de dakverdieping van het volume aan de Vlierstraat is een studio met een mezzanine ingericht. De studio maakt deel uit van de eengezinswoning en is er intern mee verbonden. De centrale traphallen en het dakterras worden gedeeld.

Ten opzichte van de vergunde toestand is er bijkomend een aparte interne trap geplaatst tussen het gelijkvloers en de studio. Ook werd de dakvorm van het volume aan de Vlierstraat aangepast. Dit alles zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning.

De netto-vloeroppervlakte van de studio bedraagt 24,5m². De netto-vloeroppervlakte van de woning, exclusief de studio, bedraagt 82,5m². De netto-vloeroppervlakte van het handelsgelijkvloers is dezelfde als in de vergunde toestand, namelijk 81,5m².

De woning met geïntegreerde studio beschikt niet over afzonderlijke toegangen vanaf het openbaar domein. De inkomdeuren van de winkelruimte vormen eveneens de inkomdeuren voor de woning.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

PROGRAMMA

Met deze aanvraag wordt een functiewijziging gevraagd op het gelijkvloers van handel naar reca. De recafunctie wordt door de aanvrager omschreven als 'een gezellige ruimte met de uitstraling van een woonkamer waarin verschillende creatieve activiteiten georganiseerd worden, gaande van muzische workshops tot muziek-, poëzie- of comedyavonden. Op woensdagnamiddag en op vakantiedagen zal de zaak opengesteld worden als een soort café waar ouders iets kunnen drinken terwijl hun kinderen zich kunnen uitleven in de speelruimte.'

De eerste verdieping van de voormalige woning aan de Vlierstraat is (zonder voorafgaande vergunning) ingericht als een studio, die met deze aanvraag zal uitgebaat worden als een gastenverblijf (toeristische logie). De aanvrager wenst de reeds uitgevoerde constructieve werken (plaatsen van een interne trap en het wijzigingen van de dakvorm) in functie van het realiseren van de studio te regulariseren met voorliggende aanvraag. Er worden geen bijkomende constructieve wijzigingen voorzien.

VOLUME

De wijziging van de gelijkvloerse functie gebeurt met behoud van de huidige volumes. Met voorliggende aanvraag worden geen volume-uitbreidingen voorzien.

GEVELWIJZIGINGEN

Aan de voorgevel zijde Zwijnaardsesteenweg worden geen vergunningsplichtige wijzigingen voorzien. Aan de voorgevel zijde Vlierstraat wordt een nieuwe toegangsdeur voorzien in zwart aluminium. Vóór de inkomdeur wordt een teruggetrokken overdekte hal voorzien. De gelijkvloerse plint springt hierdoor ca. 1,20m achteruit.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/09/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel, de winkelpui inbegrepen. (KW Z-7-63)
- Op 25/03/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis en het steken van staande vensters in de dakhellingen. (Litt. Z-1-68)
- Op 19/08/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis (aanpassing van het plan ten opzichte van de vorige vergunning litt. z-1-68 dd.25/03/1968). (Litt. Z-9-68)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: De plannen werden aangepast naar aanleiding van een ongunstig advies van de Brandweer.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de

vergunningaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen komen tegemoet aan de opmerkingen van de Brandweer en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Op 20 mei 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 mei 2025 onder ref. 074151-003OMG/DA/2025:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 mei 2025 onder ref. 074151-002advies-OMG/DA/2025:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Toerisme Vlaanderen, Logies** afgeleverd op 30 april 2025 onder ref. 407975:

Het logiesdecreet garandeert sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling aan toeristen worden verhuurd.

Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingsvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.

Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. 'beschermde benamingen' (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingsvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.

Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden kan u terugvinden via

<http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>

Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingsnormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal: <http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>

Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als 'logies' (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.

Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen akkoord onder de volgende voorwaarden:

- * het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).

- * het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet.

We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>).

In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via logies@toerismevlaanderen.be

Heeft u nog vragen hierover? Neem dan gerust contact op met je bovenstaande contactpersoon. Vermeld wel steeds het dossiernummer 407975 in alle communicatie met ons.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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. Het wijkt af op volgend punt:

Artikel 4.2: Verbod op het omvormen van een te beschermen eengezinswoning

Dit artikel stelt dat een te beschermen eengezinswoning mag niet worden omgevormd tot een meergezinswoning. De definitie van het algemeen bouwreglement van een te beschermen eengezinswoning luidt als volgt: "een eengezinswoning wordt beschouwd als een te beschermen eengezinswoning als de netto vloeroppervlakte van de eengezinswoning maximum 220m² bedraagt."

Toetsing: In de bestaande toestand is de zolderruimte horende bij de eengezinswoning omvormd tot een studio. De bestaande, doch niet vergunde studio mag niet als een autonome functie werken. Een autonome studio is namelijk ook een opdeling van de te beschermen eengezinswoning wat strijdig is met artikel 4.2 van het algemeen bouwreglement.

Ze kan bijgevolg niet gebruikt worden als een toeristische logies, hetgeen voorgesteld wordt in de aanvraag. De woonfunctie van de eengezinswoning is inherent verbonden aan de gelijkvloerse nevenfunctie, die met deze aanvraag wordt gewijzigd van handel naar reca. Er moet sprake zijn van één ondeelbaar geheel. Het gebruik van de niet-vergunde studio als toeristische logie met een aparte inkom langs de zijde Vlierstraat wordt ongunstig geadviseerd. Het komt niet aanmerking voor vergunning en wordt bijgevolg uitgesloten van vergunning.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Milieuwetgeving

Geur/Afvalwater

Er wordt in deze horecazaak geen voedsel bereid, waardoor geen maatregelen getroffen moeten worden.

Geluid

In de bij de aanvraag gevoegde nota met korte omschrijving van de horecazaak geeft men aan dat er in de zaak verschillende creatieve activiteiten worden georganiseerd. Hierbij is ondermeer sprake van muzische workshops, muziek-, poëzie- of comedyavonden maar ook (akoestische) optredens. Op woensdagmiddagen en vakantiedagen wordt de zaak opengesteld als een café.

Onder het deel 'geluidshinder' geeft men dan weer men aan dat er in de zaak geen elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld en akoestische optredens eindigen om 22u waarmee voldaan zou zijn aan de vereisten om geluidshinder te beperken.

Het is evenwel niet enkel elektronisch versterkte muziek die voor geluidshinder in de buurt kan zorgen. Gezien de ligging in een dichtbebouwde straat (zowel kant Zwijnaardsesteenweg als

kant Vlierstraat), gezien de gesloten bebouwing en gezien het feit dat kan worden aangenomen dat het gebouw niet is voorzien van akoestische isolatie kunnen activiteiten in de horecazaak, ook al zijn deze niet elektronisch versterkt, een grote impact hebben op de leefomstandigheden in de omliggende woningen.

Dit advies werd gebaseerd op de in de aanvraag opgenomen gegevens, meer specifiek op het feit dat er in de zaak geen elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld (tijdens geen van de activiteiten).

Bij een wijziging van dit concept waarbij toch luidere/elektronisch versterkte muziek zou worden gespeeld, dienen bijkomende maatregelen te worden genomen om geluidshinder in de buurt te vermijden en de geluidsnormen uit Vlare II te allen tijde na te leven (bijvoorbeeld het uitvoeren van akoestische isolatiewerken en het installeren van een sasdeur). Indien er toch hogere geluidsniveaus dan 85 dB(A) LAeq,15min worden gespeeld, dient hiervoor een meldingsaanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten te worden ingediend.

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.

Er is geen aanvraag of melding voor een IIOA gekend.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. 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.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
PROGRAMMA

Functiewijziging naar reca

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar reca. Bij de aanpassing van de visienota Detailhandel en Horeca 2023 werd bepaald dat de Zwijnaardsesteenweg vanaf de Normalschoolstraat tot en met het kruispunt met de Vlierstraat, Sint-Coletastraat en de Lucas

de Heerestraat behoort tot het “kernwinkelgebied Heuvelpoort”. Vanaf dit kruispunt stopt het kernwinkelgebied en start het buurtwinkelgebied.

Het pand met huisnummer 115 ligt in het buurtwinkelgebied. In buurtwinkelgebied is de functie wonen dominant. De nadruk ligt op nabijheid, een toegankelijk aanbod en op de voorzieningen ten behoeve van de lokale bevolking. In dit gebied worden enkel buurtwinkels toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven, dienstenbedrijven of horecazaken met een beperkte omvang, die een buurtverzorgend karakter hebben en voorzien in dagelijkse aankopen of een buurtversterkende dienstverlening.

Het project Vlierefluiter met bijhorend kleinschalig café, is conform de Visienota Detailhandel en Horeca. De zaak dient voor de opening wel over een horeca-attest te beschikken en indien van toepassing eveneens over een terrasvergunning te beschikken. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Wat afval betreft moet er voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zijn zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit wordt als bijzondere voorwaarde bij vergunning opgenomen.

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. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde bij vergunning opgenomen.

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.

Toeristische logies

Op de eerste verdieping bevindt zich een bestaand, doch niet-vergunde toeristisch logies. Het logies blijkt nog niet aangemeld te zijn bij Toerisme Vlaanderen, ondanks dat alle toeristische logies decretaal verplicht zijn om zich aan te melden in het basisregister van Toerisme Vlaanderen.

De reisindustrie heeft de laatste jaren heel wat veranderingen doorlopen, waarbij de informele logies de gevestigde hotels uitdagen. Hierdoor kunnen meer mensen een authentieke ervaring beleven in Gent, wat zeker positief is. De druk die deze informele logies op de reguliere woningmarkt uitoefenen mag echter niet onderschat worden.

Met voorliggende aanvraag wordt de zolderruimte van de eengezinswoning omgevormd tot een studio. Er wordt een nieuwe interne trap voorzien tussen het gelijkvloers en de studio, om zo vanaf de Vlierstraat een rechtstreekste toegang vanaf het openbaar domein te creëren tot de studio.

Gezien wordt voorgesteld om een autonome verblijfsaccommodatie in de vorm van een toeristische logies in te richten, functioneert het geheel niet langer als een eengezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie. Er is namelijk geen sprake van kamer(s) die onderdeel uitmaken van de eengezinswoning. Daarnaast is het wijzigen van de hoofdfunctie van een te beschermen eengezinswoning (< 220 m²) naar een andere functie (zoals verblijfsaccommodatie) verboden conform artikel 4.2 van het Algemeen bouwreglement (zie eerder bij 5.3).

Voorliggend voorstel komt niet in aanmerking voor vergunning. De **omvorming van een zolderruimte tot een studio die als toeristische logies functioneert wordt uitgesloten van vergunning.**

VOLUME

Er wordt opgemerkt dat de dakhelling achteraan het dak aan de Vlierstraat wordt gewijzigd in functie van de inrichting van de onderliggende zolderruimte tot een studio. Deze volume-uitbreiding werd gerealiseerd zonder voorafgaandelijke omgevingsvergunning. Gelet op het ontbreken van de plannen van de vergunde toestand in voorliggende aanvraag, kan de volume-uitbreiding niet beoordeeld worden.

GEVELWIJZIGINGEN

In functie van de aparte toegang tot de bestaande doch niet-vergunde studio worden er gevelwijzigingen voorzien. Deze gevelwijzigingen zijn een gevolg van vereisten inzake brandveiligheid. Vanuit het brandweeradvies wordt een compartimentering vereist waardoor een extra toegangsdeur noodzakelijk is. Dit wordt opgelost door in de voorgevel een teruggetrokken inpandige inkomhal te voorzien. Het gaat om een insprong ten opzichte van de rooilijn om zo een ruimte te creëren vóór de inkomdeur, die terugspringt van het voorgevelvlak.

De voorgestelde insprong van 2,0m ten opzichte van de rooilijn creëert een overdekte ruimte die toegankelijk is vanaf het openbaar domein. Deze toegankelijke ruimte kan aanleiding geven tot overlast op het perceel, zoals sluikstorten, wildplassen, etc. en is dus niet wenselijk. Gelet op het feit dat de gevelwijziging louter in functie van de toegang tot de niet-vergunde studio noodzakelijk is inzake brandveiligheid en niet in functie van de eengezinswoning met reca als nevenfunctie op het gelijkvloers, worden ze ongunstig geadviseerd. De **voorgestelde gevelwijzigingen** aan de Vlierstraat worden **uitgesloten van vergunning.**

PUBLICITEIT

Er wordt opgemerkt dat er zaakgebonden publiciteit aanwezig is aan de gelijkvloerse gevelpui aan de Zwijnaardsesteenweg. Het paneel heeft een oppervlakte kleiner dan 4m² en is niet verlicht en bijgevolg vrijgesteld van vergunning. Een ruimtelijke beoordeling van deze publiciteitsvoorziening is bijgevolg niet aan de orde. Indien de publiciteit in de toekomst wordt gewijzigd waardoor deze een oppervlakte van meer dan 4m² krijgt en/of wordt verlicht, is dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de gelijkvloerse functiewijziging van handel naar reca, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het omvormen van een zolderruimte tot een studio die als toeristische logies gebruikt wordt, voor de bijhorende constructieve werken (plaatsen van een trap en het wijzigen van de dakhelling) in functie van de toegang en de inrichting van de studio, en voor de gevelwijzigingen ter hoogte van de Vlierstraat, gelet op de strijdigheid met het algemeen bouwreglement (artikel 4.2) en de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

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_2025020695 Plannenset Bijlage.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 een woning met handelszaak naar een horecazaak op het gelijkvloers aan mevrouw Karolien Voets gelegen te Zwijnaardsesteenweg 115, 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:

Uitgesloten van vergunning

- Het omvormen van de zolder tot een studio die als autonome toeristische logies wordt gebruikt;
- Het plaatsen van een interne trap tussen de bestaande doch niet-vergunde studio en het gelijkvloers, tot aan de inkomdeur in de Vlierstraat;
- Het wijzigen van de dakvorm en helling van het volume aan de Vlierstraat in functie van de inrichting van de onderliggende ruimte als studio (toeristische logies);
- Het wijzigen van de voorgevel aan de zijde van de Vlierstraat waarbij de inkomdeur terugspringt van het gevelvlak, een inpandige inkomhal voorzien wordt en aan aparte toegangsdeur richting de studio.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 mei 2025 met kenmerk onder ref. 074151-003OMG/DA/2025).

Horeca-attest en eventuele terrasvergunning

De zaak dient voor de opening wel over een horeca-attest te beschikken en indien van toepassing eveneens over een terrasvergunning te beschikken.

Geluidshinder

Er mag in de zaak geen elektronisch versterkte muziek (waaronder ook geluidsversterking voor zang) worden gespeeld. Er dienen voldoende (akoestische) maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

Bij een eventuele toekomstige wijziging van het huidige concept waarbij toch luidere muziek zou worden gespeeld, dienen maatregelen te worden genomen om geluidshinder in de buurt te vermijden en de geluidsnormen uit Vlarem II te allen tijde na te leven (bijvoorbeeld het uitvoeren van akoestische isolatiewerken en het installeren van een sasdeur). Indien er toch hogere geluidsniveaus worden gespeeld, dient hiervoor een meldingsaanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten te worden ingediend.

Afvalberging

Wat afval betreft moet er voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zijn zodat het afval inpassend kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Verlichting

Voor eventuele verlichting en lichtreclames zijn de bepalingen van hoofdstuk 6.3 van Vlarem II te allen tijde van toepassing:

- * onverminderd andere reglementaire bepalingen moet men de nodige maatregelen treffen om lichthinder te voorkomen.
- * het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- * klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- * lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 stilzweigend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05371 - OMV_2025020695 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een woning met handelszaak naar een horecazaak op het gelijkvloers -
zonder openbaar onderzoek - Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025020695

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_Horeca_S_N_AA.pdf	vZqXVEFghgtk92EY9LdwGQ==
BA_Horeca_S_B_AA.pdf	awWb/ZOrLeAUScfp7426Ag==
BA_Horeca_P_N_02.pdf	YQs6JosejqrjIMOjjV/UGg==
BA_Horeca_P_N_01.pdf	8OD8+arVsTwKU8JgzXRY9g==
BA_Horeca_P_N_00.pdf	guFzRBs+IEY14zLdONcpqQ==
BA_Horeca_P_N_-01.pdf	k/U6sSjoKBuN35b7BPiL9A==
BA_Horeca_P_B_02.pdf	oGrPT2AVCVNakE8suz6E5A==
BA_Horeca_P_B_01.pdf	YEepJldPZI5Kvum2OPLCLg==
BA_Horeca_P_B_00.pdf	w91FnXus+1ndg4QH002aQA==
BA_Horeca_P_B_-01.pdf	l00O/dU4UQHZAabKGnP2J7g==
BA_Horeca_L_N_01.pdf	IGVGyYGbi0yRDIV3NJQ/Aw==
BA_Horeca_I_B.pdf	aGqqF8vRDm0sdxizzm44Bg==
BA_Horeca_G_N_02.pdf	BEZ2R80d8VXDMhjBmiqHVQ==
BA_Horeca_G_N_01.pdf	fpaix9skH9cFKe5wY23BwQ==
BA_Horeca_G_B_02.pdf	tvKtO+mYdP8+1eiDDOtYng==
BA_Horeca_G_B_01.pdf	2OWW4lxG0yg1C0uyE8QoJA==