



2025_CBS_06448 OMV_2025019539 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een handelszaak bestemd voor een patisserie met shop en terras, het aanleggen van parkeerplaatsen, fietsenstallingen, het slopen van een koetshuis en een autobergplaats met berging en het regulariseren van uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; 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
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?

CAUTION BV met als contactadres Warandestraat 20, 9850 Deinze, MSC BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 126, 9830 Sint-Martens-Latem, PATISSERIE ALSACIENNE BLOCH NV met als contactadres Houtstraat 46, 9070 Destelbergen en WS INVEST BV met als contactadres Maclinoire 1 bus C, 7890 Ellezelles hebben een aanvraag (OMV_2025019539) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een handelszaak bestemd voor een patisserie met shop en terras, het aanleggen van parkeerplaatsen, fietsenstallingen, het slopen van een koetshuis en een autobergplaats met berging en het regulariseren van uitgevoerde werken

- Adres: Kortrijksesteenweg 1177, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie C nrs. 160C, 161M en 162D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het terrein uit de aanvraag ligt langs aan de zuidzijde van de Kortrijksesteenweg in Sint-Denijs-Westrem. Het pand maakt deel uit van de groenpool 'Gran Noble', de meest westelijke van de vier groenpolen in het Parkbos. Het Parkbos strekt zich uit over Gent (deelgemeenten Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem), De Pinte en Sint-Martens-Latem. Het is een gebied van bijna 1200 hectare groot, gelegen tussen de Ringvaart, de Kortrijksesteenweg, de autosnelweg E17 en de woonkern van De Pinte. In de visievorming met betrekking tot de groenpool Parkbos werd het kasteeldomein 'Gran Noble' aangeduid als portaal of toegangspoort tot het boskerngebied van de groenpool Parkbos.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Café Oranjehof' in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 134774). De site is volgens de wetenschappelijke inventaris ook een landschappelijk geheel 'kasteeldomeinen Gran Noble en Borluut en omgeving' (relictid: 135240).

In het 'Café Oranjehof' is op het gelijkvloers een restaurant gevestigd en op de verdieping een kantoor. Aan de rechterzijde van het pand liggen een koetshuis en een vrijstaande garage.

Op het terrein zijn verschillende bouw misdrijven vastgesteld. De volgende historiek is van belang:

Op 10 december 2012 werd een proces-verbaal met nummer 66.97.10092/12 opgemaakt voor het wijzigen van de hoofdfunctie van het hoofdgebouw van wonen naar een handel- en dienstenfunctie:

- Op het gelijkvloers bevindt zich een bloemenzaak en een lokaal voor een personal fitness trainer waar zich vroeger een restaurant bevond.
- Op de 1ste verdieping bevindt zich een verzekeringskantoor waar zich vroeger de woonfunctie bevond. Er is geen woonfunctie meer in het pand.
- De dakverdieping staat leeg.

Op 7 februari 2013 werd een aanvraag voor het regulariseren van deze werken geweigerd met volgende redenen: de functiewijziging is strijdig met de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Parkbos, er is een negatief advies van de brandweer en de aanvraag geeft geen duidelijkheid over de inrichting van de dakverdieping.

Op 19 december 2013 en 25 januari 2017 werd een herstelmaatregel gevorderd.

Op 11 april 2017 werd een proces-verbaal opgemaakt met nummer GE.66.RZ.200018/2017 opgemaakt voor het uitvoeren van een functiewijziging van horeca-en woonfunctie naar handel-en diensten.

Op 26 juni 2018 werd een herstelmaatregel gevorderd voor:

- Het staken van de handel en dienstenfunctie (zakenkantoor, kapsalon en bloemenzaak).
- Het verwijderen van de bloemautomaat, het houten tuinhuis en de dubbele garage, de in openlucht gestalde niet gebruikte winkelinrichting en containers inclusief verharding (inclusief eventuele vloerplaat en fundamenteën), het opvullen van de bouwput met teelaarde en de verwijdering van de afbraakmaterialen van het terrein.

Op 16 februari 2021 werd deze herstelmaatregel ook uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg.

Op 25 januari 2025 werd door het Hof van Beroep te Gent een arrest uitgesproken waarin het vonnis in al zijn beschikkingen werd bevestigd, met dien verstande dat het tuinhuis reeds werd afgebroken en de bloemenzaak door een bakkerijwinkel werd vervangen.

Op 27 mei 2024 werd door de gewestelijke inspecteur een proces verbaal opgemaakt met nummer DE.66RZ.200002/2024 voor de uitbreiding van de verbruikszaal van het hoofdgebouw, buitenterras, prieeltje en de loft op de dakverdieping.

Het doel van deze aanvraag is om een aantal van de zonder vergunning uitgevoerde werken te regulariseren of te verwijderen en ook nieuwe bouwwerken te realiseren.

Voor volgende zaken wordt de regularisatie gevraagd:

- Het plaatsen van een aanbouw van 7,70 m diep op 10,20 m breed en 4,75 m hoog aan de achtergevel van het hoofdvolume van de bestaande horecazaak. De rieten dakoversteek wordt verwijderd.
- Het plaatsen van een houten terras achter de aanbouw van 114 m². De laatste 2 m van het terras liggen op het aangrenzend perceel van het Parkbos. Een deel van het terras is rond een bestaande boom gebouwd.
- Het plaatsen van een koelcel met afdak aan de rechter zijgevel. Rond de koelcel komt een witte houten beplanking.
- Het plaatsen van een verlicht publiciteitsbord op de voorgevel van het hoofdgebouw. Het bord is 12 cm dik, 1 m lang, 80 cm hoog en hangt op een hoogte van 3,17 m.
- Het plaatsen van een houten tuinpriël van 27 m² en 3,64 m hoog.

Volgende zaken worden gesloopt of verwijderd:

- De autobergplaats aan de achterzijde van het terrein;
- Een deel van de verharding;
- De verkoopautomaat in de voortuin.
- De kantoorfunctie op de verdieping van het hoofdgebouw.
- Het koetshuis.

Volgende zaken worden toegevoegd:

- Met het slopen van het koetshuis komt plaats vrij voor het bouwen van een horecazaak (96 m²) met terras (65 m²). Het terras ligt voor een klein deel op het eigen terrein en grotendeels op het aangrenzend perceel van het Parkbos. Onder het terras komt de ondergrondse infiltratievoorziening. Aan de achtergevel van de nieuwe horecazaak zal permanent een foodtruck staan.
- Het aanleggen van 4 parkeerplaatsen in de voortuin. De parkeerplaatsen zijn waterdoorlatend en bereikbaar via een oprit van 4 m breed vanaf de steenweg.
- Het aanleggen van 20 fietsenstallingen: 10 voor de bestaande horecazaak rechts en 10 voor de nieuwe horecazaak links.
- Het plaatsen van een overdekte fietsenstalling (3,60 m² en 2,38 m hoog) met 4 plaatsen voor de werknemers van beide horecazaken.
- Het kantoor op de verdieping van het hoofdgebouw wordt verwijderd. De eerste en dakverdieping krijgen een woonfunctie.
- Het aanleggen van een verhard toegangspad tussen de horecazaak en de bestaande toegang tot het Parkbos. Het pad ligt volledig buiten de perceelsgrens.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 04/10/1982 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen van het dak van een woning. (1982/808)

* Op 07/02/2013 werd een weigering afgeleverd voor regularisatie van een functiewijziging van een horeca- en woonfunctie naar handel- en dienstenfunctie. (2012/70185)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 12 juni 2025 onder ref: AV/411/2025/00687

Inlichtingen en beperkingen

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0430002 van 6.3 -38 tot 6.3 +40):

- *de grens van het openbaar domein is geschat op 13,50 m.*
- *de rooilijn nr.15 volgens plan nr. B/6052¹ K.B. 12/04/1985 ligt op 13,50 m.*
- *de zone van achteruitbouw bedraagt 8,00 meter.*
- *de bouwlijn ligt op minimum 21,50 m.*

Besluit

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hogervermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Agentschap Natuur en Bos

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 16 juni 2025 onder ref: 25-207723

De handelingen kunnen gezien worden als een invulling van de portaalfunctie van het Parkbos. Voorafgaand is er een vooroverleg met het Agentschap voor Natuur en Bos geweest en er is rekening gehouden met de toen meegegeven aandachtspunten. Voor de inplanting werd rekening gehouden met besmette zone met Japanse duizendknoop. Daarom wordt er ook geopteerd om te werken met infiltratiekratten onder het terras (mits akkoord van de eigenaar) in plaats van een wadi zodat deze grond intact blijft. Er zal een deel moeten worden afgegraven voor de aanleg van het terras. De wortelstokken van de Japanse duizendknoop zijn al enige tijd afgedekt maar het kan niet uitgesloten worden dat dit terug kan schieten. De afgegraven grond dient dus te worden afgevoerd en na de werken moet de resterende lokale grondberm terug worden afgedekt met geotextiel en grond.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- *De afgegraven grond wordt afgevoerd en na de werken moet de resterende lokale grondberm door middel van nazorg vrijgehouden worden van de ontwikkeling van Japanse Duizendknoop, bv. door deze af te dekken met geotextiel en grond. Na de definitief bestrijding van de Japanse Duizendknoop dient het geotextiel uit het milieu te worden verwijderd.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Aanvulling op dit advies: De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos hebben enkel betrekking op de bouw van de nieuwe constructies zoals de nieuwe horecazaak met terras en wandelpad. Deze constructies worden uitgesloten uit de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt het advies niet hernomen in de voorwaarden.

Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 mei 2025 onder ref. 022390-004adviesOMG/DA/2025 mits te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen.

Het volledig advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Agentschap Onroerend Erfgoed

Geen advies van **Onroerend Erfgoed** gemeld op 28 april 2025: “Geen advies vereist. Hou wel rekening met de archeologieregelgeving indien van toepassing.”

Provincie Oost-Vlaanderen – waterbeleid

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid gemeld op 29 april 2025.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in boskerngebied (art. 2) met een 'portaal' en 'cultuurhistorisch waardevol gebouw' in overdruk.

De gevraagde werken binnen de aanvraag kunnen verdeeld worden in twee luiken: de regularisatie van de uitgevoerde werken aan het bestaande restaurant (Pulpo) en de werken voor de bouw van het nieuw restaurant (Bloch).

Werken aan het bestaande restaurant: Pulpo

In de vergunde toestand had het hoofdgebouw een combinatie van horecafunctie en wonen. Zonder vergunning werd de woonfunctie nadien gewijzigd naar een kantoorruimte en een studio onder het hellend dak, terwijl het restaurant behouden bleef.

In de nieuwe toestand blijft het restaurant op het gelijkvloers bestaan en wordt het uitgebreid met een aanbouw, waardoor de horecaruimte toeneemt. De kantoorfunctie op de verdieping verdwijnt en maakt plaats voor een woonfunctie op de eerste verdieping en onder het hellend dak. Door deze wijzigingen verandert de hoofdfunctie van het gebouw: waar dit in de vergunde toestand wonen was met horeca als nevenfunctie, wordt het nu horeca met wonen als complementaire (neven)functie. De horecazaak en de woning op de verdieping zijn inpasbaar binnen deze portaalsite.

Het terras van de horecazaak is tot over de eigen perceelsgrens aangelegd. Uit een bezwaar, dat tijdens het openbaar onderzoek is ingediend (zie hoofdstuk 8. Openbaar onderzoek), blijkt dat hiervoor geen akkoord bestaat met de betreffende grondeigenaar. Hieruit volgt dat het terras in de huidige vorm niet behouden kan worden.

Daarnaast is het van belang te benadrukken dat de overdruk 'portaal' geen zelfstandige bestemmingscategorie vormt, maar de bestemming van de onderliggende grondkleur volgt. In dit geval betreft het boskerngebied. Binnen boskerngebied moeten alle werkzaamheden met grote zorgvuldigheid uitgevoerd worden om de het bos te behouden en zelfs te herstellen en beschermen. Het aanleggen van het terras tot direct tegen de perceelsgrens betekent dat er geen ruimte overblijft voor een natuurlijke bufferzone tussen het terras en het aangrenzende perceel. De aanvrager moet zelf zorgen voor een groene inkleding van het terras binnen de eigen perceelsgrens, zodat het terras past binnen deze natuurlijke en waardevolle omgeving.

Op basis van bovenstaande wordt als voorwaarde opgelegd dat de diepte van het terras wordt beperkt, zodanig dat het ten minste 1 meter afstand houdt van de perceelsgrens. Hiermee wordt gewaarborgd dat er voldoende ruimte blijft voor beplanting en buffering, en wordt het boskerngebied zoveel mogelijk beschermd.

Werken voor de bouw van het nieuw restaurant: Bloch

Rechts van het bestaande restaurant staat een koetshuis dat wordt afgebroken om plaats te maken voor een nieuwe horecazaak. Het terrein is aangeduid met een ster "art. 1.4 Cultuurhistorisch waardevol gebouw":

Het is verboden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een stersymbool in overdruk aangegeven op het grafisch plan, af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager, of tenzij het een gebouw in slechte staat betreft.

Op de volledige site staat een steraanduiding. Dit hangt samen met de aanduiding van "Café Oranjehof" op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het koetshuis wordt niet vermeld op de beschrijving van het erfgoed. Ook in de toelichtingsnota bij het RUP wordt enkel melding gemaakt van het Oranjehuis (zie p. 43). Tijdens de procedure werd advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed. Het koetshuis is deels oorspronkelijk, maar werd in het verleden reeds grondig aangepast. Gezien de beperkte en gefragmenteerde erfgoedwaarde kan er akkoord gegaan worden met de sloop van dit kleine volume.

Op de plaats van het koetshuis komt een gelijkvloers volume met een nieuwe horecazaak. Grenzend aan de horecazaak komt een terras. Het terras ligt grotendeels op het terrein van het Parkbos. In principe laten de voorschriften het uitbouwen van horeca toe binnen het portaal. Een belangrijke opmerking hierbij is dat handel niet toegestaan is volgens het RUP. Een traiteurzaak met afhaalpunt is geen toegelaten invulling.

De overdruk 'portaal' heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur, dit is boskerngebied. Het terras van de horecazaak komt grotendeels over de eigen perceelsgrens aangelegd. Uit een bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek is ingediend (zie hoofdstuk 8. Openbaar onderzoek), blijkt dat hiervoor geen akkoord bestaat met de betreffende grondeigenaar. Hieruit volgt dat het terras in de huidige vorm niet gerealiseerd kan worden. Onder het terras zijn infiltratiekragen gepland, die essentieel zijn voor de afvoer en verwerking van regenwater op eigen terrein. Het terras en de horecazaak zijn functioneel nauw met elkaar verbonden en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De vergunning kan in haar huidige vorm niet worden toegekend zolang niet met zekerheid vaststaat dat de noodzakelijke infiltratievoorziening op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Zonder infiltratievoorziening voldoet de aanvraag niet aan de watertoets en is het voorstel niet vergunbaar.

De nieuwe horecazaak, het terras, de fietsenstalling en de bijhorende verharding worden uitgesloten uit de vergunning.

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 artikel 3.4 van het algemeen bouwreglement betreffende gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater (zie 5. Waterparagraaf).

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.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien. Het privaat afvoerstelsel

voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Bij de nieuwbouwdeel Bloch wordt blauwe hardsteen (6 m²) voorzien. Deze zal infiltreren in eigen bodem. Ook het tuinpriël, veranda restaurant Pulpo, koelcel restaurant Pulpo en het afdak ter hoogte van koelcel restaurant Pulpo zullen natuurlijk afwateren in de bodem (natuurlijke infiltratie).

Waterdoorlatende grindmatten worden voorzien bij de oprit, parkeerplaatsen, foodtruck...

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

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

Hemelwaterput

Het nieuwe dak van 96 m² (nieuwbouwdeel Bloch) wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de spoeling 2 wc's en dienstkraan buiten terraszijde.

Groendak

Het algemeen nuttig hergebruik werd berekend op 12.320 liter/maand. Het nieuw plat dak staat conform artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement in voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater en moet niet aangelegd worden als groendak.

Infiltratievoorziening

Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening van 3.605 liter en 12,6 m² voorzien. Het gaat om infiltratiekratten met een hoogte van 30 cm onder het nieuw aan te leggen houten terras met open voegen.

Er kan niet akkoord gegaan worden met een ondergrondse infiltratievoorziening. Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd te worden. Mogelijks kan de bovengrondse infiltratievoorziening verkleind worden door:

- Indien het platte dak wordt aangelegd als groendak met een bergingscapaciteit van 50l/m² dient deze dakoppervlakte maar met de helft meegerekend te worden voor de dimensionering van de infiltratievoorziening.

- De grondverhardingen die waterdoorlatend zijn en/of natuurlijk infiltreren dienen niet meegerekend te worden.

Er kan momenteel niet voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

De achterzijde van het terrein 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). Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat:

- het tuinprieeel, het terras, de aanbouw en de koelcel met afdak bij de bestaande horecazaak de watertoets doorstaan, mits infiltratie van het hemelwater op eigen terrein;
- de nieuwbouwhorecazaak de watertoets niet doorstaat. Er kan niet akkoord gegaan worden met een ondergrondse infiltratievoorziening.

6. NATUURTOETS

De bouw van de horecazaak, de sloop van de garage en de aanleg van ondergrondse nutsleidingen (waterput en afvoeren naar ondergrondse infiltratiekratten) wordt uitgevoerd in de nabijheid of onder de kroonprojectie van waardevolle, te behouden bomen.

Bomen zijn kwetsbaar voor wijzingen in hun standplaats en schadelijke ingrepen aan hun kroon en wortelsystemen. Om de impact van de graaf, - sloop, - en bouwwerken te beperken moeten de werken begeleidt worden door een erkende European Tree Worker of European Tree Technician.

Deze boomdeskundige:

- Maakt voorafgaand de werken een boombeschermingsplan op. De beschermende maatregelen die omschreven worden in het boombeschermingsplan zijn stipt na te leven door alle partijen die betrokken zijn bij uitvoering van de werken;
- Bezorgt het boombeschermingsplan voorafgaand de werken aan de groendienst van stad Gent via het e-mailadres groendienst@stad.gent;
- Neemt deel aan werfvergaderingen;
- Is aanwezig bij werken die mogelijk schade kunnen berokkenen aan de bomen en stuurt de werken indien nodig bij zodanig dat ernstige schade aan de bomen en hun standplaats vermeden wordt.

Het tuinprieel, de koelcel en het houten terras werden aangelegd in de nabijheid van grote, te behouden bomen.

De schade die veroorzaakt werd door de bouw van de koelcel en het tuinprieel is moeilijk in te schatten. Gezien beide werden aangelegd binnen de kroonprojecties van meerdere bomen, is de kans op wortelschade evenwel aanzienlijk. Het verwijderen van de koelcel en het tuinprieel resulteert mogelijk in bijkomende schade. Op dit moment kan bijkomende schade net vermeden worden door de koelcel en het tuinprieel te regulariseren.

Het houten terras werd aangelegd door middel van een zwevende constructie en er kan water infiltreren tussen de voegen. De impact op de bodem en de wortelzones is dus beperkt. De ruimte tussen het terras en de bast van enkele bomen is zéér klein. Een gezonde boom groeit jaarlijks 1-1.5 cm in de breedte. Het terras moet ter hoogte van de bomen dan ook zeer dringend ingekort worden om schade aan de bast te voorkomen. Dergelijke schade kan namelijk ernstige gevolgen hebben voor het transport van water doorheen de boom. Dit gebeurt doorgaans aan de randen van de boomstam.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag, mits het beschermen van de bestaande bomen, de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 mei 2025 tot en met 3 juni 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Geurhinder

Het restaurant Pulpo veroorzaakt geurhinder. De huidige uitblaas van de afvoerlucht is te laag geplaatst en veroorzaakt overlast. In de beschrijvende nota staat dat de afvoer boven het platte dak uitsteekt (meer dan 1m), gericht naar de tuinzijde. De bezwaarindier vraagt om ofwel de afvoer hoger plaatsen, ofwel een geurfilterkast met koolstofpatronen te installeren, op voorwaarde van goed onderhoud. De ingediende geur- en geluidsnota is onvoldoende onderbouwd. Dit wordt opgenomen als voorwaarde.

Sloop van het koetshuis

- Niet verenigbaar met artikel 1.4 van het GRUP Parkbos.
- Het koetshuis is cultuurhistorisch waardevol (eind 19de eeuw, deel van stadsgezicht) en staat vermeld op de inventaris bouwkundig erfgoed (Café Oranjarahof).
- Volgens de voorschriften is advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed verplicht, maar dit advies ontbreekt.

Onvolledigheid aanvraag

De in de beschrijvende nota genoemde voorakkoorden zijn niet toegevoegd aan de aanvraag.

Strijdigheid goede ruimtelijke ordening

Het terrein ligt in boskerngebied met portaalfunctie (GRUP Parkbos, artikels 1.5 en 2), waar horeca mogelijk is. De aanvraag is bestemmingsconform, maar de grootschaligheid overschrijdt de ruimtelijke draagkracht.

Verkeer

De aanvraag veroorzaakt verkeersdruk.

Geluid

Voor Pulpo en Bloch wordt het geluid overdag max. 45 dB(A) en 's nachts max. 40 dB(A), vlak bij de grenswaarden.

Eigendom

Een groot deel van het terras van Bloch en een kleiner deel van Pulpo liggen op het perceel van de bezwaarindiener, zonder akkoord.

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

Geurhinder

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster-en

ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Sloop van het koetshuis

Op de volledige site staat een steraanduiding. Dit hangt samen met de aanduiding van “Café Oranjehof” op de inventaris bouwkundig erfgoed. Het koetshuis wordt niet vermeld op de beschrijving van het erfgoed. Ook in de toelichtingsnota bij het RUP wordt enkel melding gemaakt van het Oranjehuis (zie p. 43). Tijdens de procedure werd advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, maar zij brachten geen advies uit. Het koetshuis is deels oorspronkelijk, maar werd in het verleden reeds grondig aangepast. Gezien de beperkte en gefragmenteerde erfgoedwaarde kan er akkoord gegaan worden met de sloop van dit kleine volume.

Onvolledigheid aanvraag

Het dossier is volledig en ontvankelijk bevonden. De voorakkoorden waarnaar verwezen wordt in de beschrijvende nota bij de aanvraag zijn geen verplicht dossierstukken.

Strijdigheid goede ruimtelijke ordening

De bezwaarindiener erkent dat een horecafunctie binnen de portaalzone in principe mogelijk is. Echter wordt gesteld dat de schaal van de voorgestelde functie de ruimtelijke draagkracht van deze omgeving overschrijdt.

Het is correct dat uitbreidingen van horeca binnen de portaalzone alleen toegestaan zijn indien deze met respect voor de bosrijke omgeving worden gerealiseerd. In dit kader is het van belang dat de voorgestelde uitbreidingen op het eigen perceel plaatsvinden, en wel in de directe nabijheid van de reeds aanwezige bebouwing. Dit draagt bij tot het concentreren van bebouwing en het vermijden van een versnippering van verschillende bouwvolumes in dit waardevol landschap. De uitbreidingen van de bestaande horecazaak sluiten aan op het bestaand hoofdgebouw. Het gebouw voor de nieuwe horecazaak wordt gepland op een terrein dat momenteel reeds verhard is. Op deze manier blijft de aanleg van bijkomende verharding beperkt en blijft groene ruimte behouden.

De terrassen van beide horecazaken overschrijden de perceelsgrens en breiden uit in een aaneengesloten groene ruimte. Hierdoor wordt deze open ruimte doorsneden, wat leidt tot een aantasting van zowel de openheid als de landschappelijke kwaliteit van het omliggende gebied. De terrassen moeten op minstens 1 m van de perceelsgrens blijven zodat een groene inkleding van het terras op het eigen perceel mogelijk is. Voor het terras bij de nieuwe horecazaak kan het terras in zijn geheel niet aangelegd worden.

Verkeer

De ontsluiting van het restaurant bevindt zich aan de Kortrijksesteenweg. De Kortrijksesteenweg is geschikt om de ontsluiting een restaurantfunctie op te vangen. Op het eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen ingericht. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via één oprit van 4 m breed vanaf de steenweg. Haaks parkeren op de weg, zoals in de bestaande toestand gebeurt, zal niet langer mogelijk zijn. Dit is een verbetering ten opzicht van de bestaande toestand.

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. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

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.

Eigendom

In het bezwaar wordt aangehaald dat een deel van het terras van horecazaken Bloch en Pulpo zich bevindt op het perceel van de bezwaarindiener, zonder diens toestemming.

Een omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Dit betekent dat de vergunning wordt verleend voor een bepaald perceel, los van de persoon of partij die de aanvraag indient. Een vergunning houdt geen eigendomsrecht of toestemming van derden in, noch doet zij daaraan afbreuk. Het is aan de aanvrager om te beschikken over de nodige zakelijke rechten op het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft. Indien dit niet het geval is, kan de vergunning verleend worden, maar kan de uitvoering van de vergunde werken privaatrechtelijk worden betwist door de betrokken eigenaar, zoals de bezwaarindiener.

Wat de specifieke situatie betreft: het geplande terras en de infiltratievoorziening bevinden zich grotendeels op het perceel van de bezwaarindiener. De infiltratievoorziening is essentieel om aan de watertoets te voldoen. Zonder deze voorziening voldoet de aanvraag niet aan de voorwaarden van de watertoets. De vergunning kan in haar huidige vorm niet worden toegekend zolang niet met zekerheid vaststaat dat de noodzakelijke infiltratievoorziening effectief kan worden gerealiseerd. Zonder infiltratievoorziening op het aanpalende perceel voldoet de aanvraag niet aan de watertoets en is het voorstel niet vergunbaar.

Hieruit volgt dat volgende zaken uitgesloten worden uit de vergunning:

- De horecazaak Bloch met het bijhorend terras en infiltratievoorziening.
- Het deel van het terras van Pulpo dat op de eigendom van de bezwaarindiener ligt, inclusief een strook van 1 m tussen de perceelsgrens en het terras.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevraagde werken binnen de aanvraag kunnen verdeeld worden in twee luiken: de regularisatie van uitgevoerde werken aan het bestaande restaurant (Pulpo) en de werken voor de bouw van het nieuw restaurant (Bloch).

Werken aan het bestaande restaurant: Pulpo

Het pand met adres Kortrijksesteenweg 1177, 9051 Gent is opgenomen op de vastgestelde inventaris als 'Café Oranjehof'. Voor de aanduiding en beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/26876>

De opname op de inventaris van het onroerend is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

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

In de nieuwe toestand is een aanbouw met terras toegevoegd aan het hoofdvolume. De grote uitbreiding achteraan het hoofdgebouw is opgebouwd als een losse constructie die tegen de achtergevel van het hoofdgebouw werd aangebouwd en waarvoor geen ingrijpende wijzigingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw werden uitgevoerd. Ook het tuinprieeel is een vrijstaande constructie in de tuin. De afwerking van deze volumes met een rieten dak is echter niet passend in de omgeving en doet afbreuk aan de esthetische waarde en beeldwaarde van het pand. Beide volumes kunnen geregulariseerd worden als de rieten afwerking van de daken wordt verwijderd. Het dossier voorziet om deze afwerking te verwijderen op de uitbreiding (die ook wordt afgewerkt met een witte, houten beplanking), maar niet op het tuinprieeel. Daarom wordt hierover een voorwaarde opgenomen.

Het terras bij de horecazaak werd tot over de perceelsgrens uitgebreid. Het aanleggen van het terras tot direct tegen de perceelsgrens betekent dat er geen ruimte overblijft voor een natuurlijke bufferzone tussen het terras en het aangrenzende perceel. De aanvrager moet zelf zorgen voor een groene inkleding van het terras binnen de eigen perceelsgrens, zodat het terras past binnen deze natuurlijke en waardevolle omgeving.

Op basis van bovenstaande wordt als voorwaarde opgelegd dat de diepte van het terras wordt beperkt, zodanig dat het ten minste 1 meter afstand houdt van de perceelsgrens. Hiermee wordt gewaarborgd dat er voldoende ruimte blijft voor beplanting.

Tegen de zijgevel van het hoofdvolume staat een koelcel. Een bestaande koelcel wordt geregulariseerd. Deze koelcel wordt, in analogie met de omliggende volumes, afgewerkt met eenzelfde, witte, houten beplanking. Hierdoor vormen de aanbouwen visueel één geheel. Op deze manier kan de koelcel geregulariseerd worden.

Een bestaand publiciteitsbord op de voorgevel wordt geregulariseerd. Deze publiciteit bestaat uit een haaks uithangbord met een diameter 80 cm dat ter hoogte van de bovenzijde van het raam in de voorgevel is bevestigd. Dit bord strookt niet met de principes die voor erfgoedgebouwen worden gehanteerd, zowel qua grootte als positionering. Het publiciteitsbord wordt uitgesloten uit de vergunning. Een bord dat voldoet aan de volgende principes komt wel in aanmerking voor regularisatie:

- Het uithangbord moet zich bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping;
- Het uithangbord kan maximaal 60 x 60 x 10 cm groot zijn, inclusief gevelbevestiging.

Werken voor de bouw van het nieuw restaurant: Bloch

Rechts van het bestaande restaurant staat een koetshuis dat wordt afgebroken om plaats te maken voor een nieuwe horecazaak. Het koetshuis is deels oorspronkelijk, maar werd in het verleden reeds grondig aangepast. Gezien de beperkte en gefragmenteerde erfgoedwaarde kan er akkoord gegaan worden met de sloop van dit kleine volume.

Op de plaats van het koetshuis komt een gelijkvloers volume met een nieuwe horecazaak. Grenzend aan de horecazaak komt een terras. Het terras ligt grotendeels op het terrein van het Parkbos. Uit een bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek is ingediend (zie hoofdstuk 8. Openbaar onderzoek), blijkt dat hiervoor geen akkoord bestaat met de betreffende grondeigenaar. Hieruit volgt dat het terras in de huidige vorm niet gerealiseerd kan worden. Onder het terras zijn infiltratiekratten gepland, die essentieel zijn voor de afvoer en verwerking van regenwater op eigen terrein. Het terras en de horecazaak zijn functioneel nauw met elkaar verbonden en kunnen niet los van elkaar worden beschouwd. De vergunning kan in haar huidige vorm niet worden toegekend zolang niet met zekerheid vaststaat dat de noodzakelijke infiltratievoorziening op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Zonder infiltratievoorziening op het aanpalende perceel voldoet de aanvraag niet aan de watertoets en is een vergunning niet vergunbaar.

Bijkomend snijdt het terras een aangesloten groene ruimte aan. Dit leidt tot een aantasting van de landschappelijke kwaliteit van het omliggende gebied. Het terras moet binnen de eigen perceelsgrenzen blijven en bij voorkeur op reeds verharde grond. Het bijkomend innemen van groene en onverharde ruimte moet binnen dit bosgebied vermeden worden.

De nieuwe horecazaak, het terras, de fietsenstalling en de bijhorende verharding worden uitgesloten uit de vergunning.

Mobiliteit

De site is goed bereikbaar met de fiets. Er ligt een aparte busbaan met bushalte ter hoogte van het project waardoor het project zeer goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. In de

toekomst zal de starthalte van de nieuwe tramverbinding richting Gent zich ook vlakbij het project bevinden.

De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De functies van het project is echter niet specifiek opgenomen in de richtlijnen waardoor gebruik gemaakt wordt van maatwerk (via voorbespreking) om de parkeeroplossingen te bepalen.

Er worden 11 fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers bij Bloch, 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij Pulpo en 4 overdekte en afsluitbare fietsparkeerplaatsen voor het personeel van Bloch en Pulpo. Dit aantal is geschikt voor de voorgestelde functies.

Aangezien de nieuwe horecazaak wordt uitgesloten uit de vergunning, worden ook de hiermee samenhangende fietsplaatsen geschrapt. Concreet betekent dit dat enkel de 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voor Pulpo en de fietsenberging voor werknemers vergund worden. De 4 gedeelde fietsparkeerplaatsen voor het personeel van Bloch en Pulpo zijn overdekt en kunnen via een schuifpoort afgesloten worden. Om de fietsplaatsen bij Pulpo goed bruikbaar te maken, moet een stukje van de haag gesupprimeerd worden (zie aanduiding op de plannen nieuwe toestand). Op die manier worden hebben alle fietsparkeerplaatsen dezelfde vrije ruimte achter de plaatsen hebben om vlot in en uit te kunnen.

Er worden 4 autoparkeerplaatsen voorzien die gedeeld worden door Bloch en Pulpo. Er wordt in de nota aangegeven dat de openingsuren van het restaurant Pulpo voldoende verschillend zijn van deze van Bloch zodat de parkeerdruk verdeeld wordt in de tijd. De nieuwe horecazaak wordt uitgesloten uit de vergunning. De 4 parkeerplaatsen voor de wagen kunnen wel behouden blijven als parkeerruimte bij de bestaande horecazaak Pulpo. Het laden en lossen (inclusief wachten en keerbewegingen) dient op eigen terrein te gebeuren.

Het is belangrijk dat er altijd een duidelijke afscheiding is tussen de parkeerplaatsen en het openbaar domein. Op de huidige plannen is dit geregeld door een smalle strook beplanting. Om een betere scheiding tussen privéterrein en openbaar domein te waarborgen, moeten de parkeerplaatsen minimaal 2 meter van de rooilijn komen. Deze maatregel wordt opgelegd als voorwaarde. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de correcte grens van het openbaar domein. Uit de plannen is niet duidelijk of deze grens correct is weergegeven. Daarom is het noodzakelijk dat de wegbeheerder, in dit geval AWW, deze grens grondig controleert en bevestigt. Dit is extra belangrijk in het kader van het toekomstige project Gentspoort.

De aanvraag is, met uitzondering van de nieuwe horecazaak met aanhorigheden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de verbouwing van het bestaand restaurant met aanbouw en terras, koelcel met afdak, tuinpriël en parkeerplaatsen voor wagens en fiets 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 de bouw van de nieuwe horecazaak met terras, foodtruck, fietsenstalling voor bezoekers, bijhorende nutsvoorzieningen en de publiciteit aan de voorgevel van het bestaand restaurant.

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_2025019539 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 het bouwen van een handelszaak bestemd voor een patisserie met shop en terras, het aanleggen van parkeerplaatsen, fietsenstallingen, het slopen van een koetshuis en een autobergplaats met berging en het regulariseren van uitgevoerde werken aan CAUTION bv (O.N.:0473505104), MSC bv (O.N.:0628525851), PATISSERIE ALSACIENNE BLOCH nv (O.N.:0428836307) en WS INVEST bv (O.N.:0457233452) gelegen te Kortrijksesteenweg 1177, 9051 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:

De volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

- Het publiciteitsbord aan de voorgevel van de bestaande horecazaak.
- Het rieten dak op de aanbouw bij het bestaande restaurant. Het rieten dak wordt niet geregulariseerd. Het overige gedeelte wel.
- De afbraak van het koetshuis.
- De nieuwe horecazaak met alle bijhorende nutsvoorzieningen, het terras met infiltratievoorziening bij de horecazaak, de foodtruck, de toegangspaden tot de

horecazaak, de fietsenstalling voor bezoekers (10 stallingen) in de voortuin met bijhorende verharding.

- Het wandelpad tussen de nieuwe horecazaak en de hoofdtoegang tot het Parkbos.

De volgende handelingen worden onder voorwaarden vergund:

- De aanbouw bij het bestaand restaurant, **met uitzondering van** de rieten dakafwerking.
- Het terras bij de bestaande horecazaak **op voorwaarde dat** de diepte van het terras wordt beperkt, zodanig dat het ten minste 1 meter afstand houdt van de perceelsgrens. Bijkomend moet het terras ter hoogte van de bomen zo snel mogelijk ingekort worden met minimaal 10 centimeter. De afstand tussen het terras en de boomstammen moet jaarlijks opgevolgd worden. Indien de afstand minder dan 5 cm bedraagt, moet de rand opnieuw met 10 centimeter worden ingekort.
- Een restaurant op het gelijkvloers met op de verdieping 1 woongelegenheden (verdeeld over de eerste verdieping en de ruimte onder het hellend dak). Het opsplitsen van de woning op de verdieping naar meerdere woongelegenheden is niet toegelaten.
- Het tuinprieel.
- De 4 parkeerplaatsen in de voortuin **op voorwaarde dat** de parkeerplaatsen op minstens 2 m van de rooilijn aangelegd worden. De zone tussen de rooilijn en de parkeerplaatsen moet groen en onverhard aangelegd worden. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De fietsenstalling met 10 plaatsen voor bezoekers aan de linkerkant van de voortuin bij het bestaande restaurant. Een deel van de beplanting (haag en bodembedekkers) kan niet uitgevoerd worden zoals ingetekend. Zie aanduiding op het inplantingsplan en het gelijkvloers grondplan van de nieuwe toestand.

Externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 mei 2025 met kenmerk 022390-004adviesOMG/DA/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 12 juni 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Hemelwater

Het hemelwater dat op het dak van het tuinprieel, de aanbouw, de koelcel met afdak valt, moet natuurlijk afwateren in de bodem (natuurlijke infiltratie). Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer aanwezig zijn.

Geur

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Oprit op het openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Er worden geen paden toegestaan op het openbaar domein in de te ontharden bermen.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De rest van de voortuin dient groen aangelegd te worden. Het privaat terrein dient verder fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een afsluiting, haag etc.).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06448 - OMV_2025019539 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een handelszaak bestemd voor een patisserie met shop en terras, het aanleggen van parkeerplaatsen, fietsenstallingen, het slopen van een koetshuis en een autobergplaats met berging en het regulariseren van uitgevoerde werken - met openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025019539

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_2570222_T_V_07_PIV2 terreinsnede tuinprieel vergund.pdf	BjQ3KUaMJq0jFKIbWyyxUA==
BA_2570222_T_V_04_PIV2 terreinsnede PULPO vergund.pdf	xcNxDy7W7CgHbocSIkiBbw==
BA_2570222_T_V_04_PIV2 terreinsnede PULPO vergund.pdf	xcNxDy7W7CgHbocSIkiBbw==
BA_2570222_T_V_03_terreinsnede nieuw.pdf	n2o7L7HwCzOhzNJvNQolug==
BA_2570222_T_V_01_terreinsnede vergund.pdf	j+Ga5sQc5mOd4l7HCgU9Nw==
BA_2570222_T_N_09_PIV2 terreinsnede tuinprieel nieuw.pdf	KW9ZLtFbuNOIGAHIVYK27A==
BA_2570222_T_N_06_PIV2 terreinsnede PULPO nieuw.pdf	Sgclxrxg51EHhHIXeM4X4Q==
BA_2570222_T_N_03_terreinsnede nieuw.pdf	n8j/GHBS2AGZmmOc4WwAYw==
BA_2570222_T_B_08_PIV2 terreinsnede tuinprieel bestaand.pdf	wbRdpuFieyECVKDfT4wOAw==
BA_2570222_T_B_05_PIV2 terreinsnede PULPO bestaand.pdf	M5FKpHLw8D3ynTwEL37Xmg==
BA_2570222_T_B_02_terreinsnede bestaand.pdf	01Ea5fwHR/eCZhUuFDisXA==
BA_2570222_S_V_01_snede CD vergund.pdf	lsPL1joHehenQsi5aRWYsQ==
BA_2570222_S_N_05_snede overdekte fietsenstalling.pdf	z8vGGtFzDe+dVgEuom9J8g==
BA_2570222_S_N_04_snede AB nieuw.pdf	eDdP0AHdUzO0VYSp5CoOBw==

BA_2570222_S_N_03_PIV2 snede CD nieuw.pdf	aGPKfYQJEHfJc1agVnbWwyA==
BA_2570222_S_B_02_PIV2 snede CD bestaand.pdf	18DEN33+9eZtPplj/K2arA==
BA_2570222_P_V_05_dakverdieping vergund.pdf	D57RNCxkZHBheayJL1CRkg==
BA_2570222_P_V_04_verdieping vergund.pdf	AAbTtKT3my79PnHUQaZlqw==
BA_2570222_P_V_01_gelijkvloers vergund.pdf	z0R5z9yITdB33pdk8p4VEQ==
BA_2570222_P_N_13_PIV2 te regulariseren tuinprieeel.pdf	AymPgW3rcHsV/3QsZ2kmWA==
BA_2570222_P_N_10_fundering riolering nieuw.pdf	64rJX922/zSrPU1T/dO2FA==
BA_2570222_P_N_09_dakverdieping nieuw.pdf	dmd+KSDeHHpGZoMspNMzCQ==
BA_2570222_P_N_08_PIV2 verdieping nieuw.pdf	6uj3BSvq1DbnzmPLHMcpOA==
BA_2570222_P_N_03_PIV2 gelijkvloers nieuw PULPO BLOCH.pdf	TLybqKVeQz2OpG6siQFDQw==
BA_2570222_P_B_12_te regulariseren tuinprieeel.pdf	a6C+DSUircJuMkUQgUveKg==
BA_2570222_P_B_11_te slopen autobergplaats.pdf	uq3sdGscsiCISPjEiTTRhw==
BA_2570222_P_B_07_dakverdieping bestaand.pdf	rcuGU0Bhe467FI0TEMDtMQ==
BA_2570222_P_B_06_PIV2 verdieping bestaand.pdf	N41XO6wUiV17yixBKfgbwg==
BA_2570222_P_B_02_PIV2 gelijkvloers bestaand PULPO BLOCH.pdf	GL6iEZEIJZA/85r6rX7QkQ==
BA_2570222_I_V_01_inplanting vergund.pdf	baXqrSNB5zNSjvtZL76YrQ==
BA_2570222_I_N_04_inrichtingsplan.pdf	MV9lpbh4jJVcGAMWsHGBXw==
BA_2570222_I_N_03_PIV2 inplanting nieuw.pdf	B66HzyG5k4SpG+eq6KdIIA==

BA_2570222_I_B_02_inplanting bestaand.pdf	EmHu3FcuKT3A73c1268S8g==
BA_2570222_G_V_13_PIV2 gevel oost vergund PULPO BLOCH.pdf	2LOPU7Zfo3VxoPt08M7F6A==
BA_2570222_G_V_07_PIV2 gevel west vergund BLOCH.pdf	qB59h5FhutUYgykuRiODbQ==
BA_2570222_G_V_10_PIV2 gevel zuid vergund PULPO BLOCH.pdf	vyCTbSs9FglyKWm37A9dGQ==
BA_2570222_G_V_04_PIV2 gevel west vergund PULPO.pdf	9mCWZkir30AdScGcUPVXmg==
BA_2570222_G_V_01_PIV2 gevel noord vergund PULPO BLOCH.pdf	MTKRenWokp3XQ735an3ZHA==
BA_2570222_G_N_28_gevels nieuw overdekte fietsenstalling.pdf	hnj8hV54Zwp4ul00LHwZxA==
BA_2570222_G_N_27_PIV2 gevel oost tuinprieeel.pdf	ZeoDUcbCEe5aDOvOQV6BtA==
BA_2570222_G_N_26_PIV2 gevel zuid tuinprieeel.pdf	CBeLxvQQBkyK1RXm7vOn9g==
BA_2570222_G_N_25_PIV2 gevel west tuinprieeel.pdf	n5PFLgz/cVnecYof6ai/aQ==
BA_2570222_G_N_24_PIV2 gevel noord tuinprieeel.pdf	JED7xtPpYPCJnlXpRn+6hg==
BA_2570222_G_N_15_PIV2 gevel oost nieuw PULPO BLOCH.pdf	j1Hs5fVklMRP+wRCmJrFqg==
BA_2570222_G_N_12_PIV2 gevel zuid nieuw PULPO BLOCH.pdf	ICyZbKpwyC6+yaUW0uhQSA==
BA_2570222_G_N_09_PIV2 gevel west nieuw BLOCH.pdf	90QFYtyUExniWfh/Ji5XNA==
BA_2570222_G_N_06_PIV2 gevel west nieuw PULPO.pdf	qn+R1muTvDF7HA+x0YvV+g==
BA_2570222_G_N_03_PIV2 gevel noord nieuw PULPO BLOCH.pdf	ehP8vNu5UJY+8jhelRyEFw==
BA_2570222_G_B_23_gevel noord te regulariseren tuinprieeel.pdf	gOH2fOhvXWL1ce2xrELssw==
BA_2570222_G_B_22_gevel zuid te regulariseren tuinprieeel.pdf	4dv3CQX3Nf4Jiq2mFoWyPA==

BA_2570222_G_B_21_gevel west te regulariseren tuinprieel.pdf	shkGgJ7sDDmBEaJsoyoE6A==
BA_2570222_G_B_20_gevel oost te regulariseren tuinprieel.pdf	H7tgHFOsM0Tslgl0Phh9nA==
BA_2570222_G_B_19_gevel oost te slopen autobergplaats.pdf	F0kA4BHWc6v8giv4OwulNQ==
BA_2570222_G_B_18_gevel zuid te slopen autobergplaats.pdf	G2WkyxbZz94lltTn3Zp52Q==
BA_2570222_G_B_17_gevel west te slopen autobergplaats.pdf	rYCn++Bpidzm7+Gm1VPMOw==
BA_2570222_G_B_16_gevel noord te slopen autobergplaats.pdf	79MWn+MIDw6wCB76xf/VTA==
BA_2570222_G_B_14_PIV2 gevel oost bestaand PULPO BLOCH.pdf	fHsA2yOjfe4g0RpwObv/DA==
BA_2570222_G_B_11_PIV2 gevel zuid bestaand PULPO BLOCH.pdf	MkYa2duJJJ2r+JxLVBQhCA==
BA_2570222_G_B_08_PIV2 gevel west bestaand BLOCH.pdf	eTu1GRadnuf4juruYTo2cQ==
BA_2570222_G_B_05_PIV2 gevel west bestaand PULPO.pdf	jekFzEi/YbARs0ICIVbYsA==
BA_2570222_G_B_02_PIV2 gevel noord bestaand PULPO BLOCH.pdf	95sTWAC6FBXxBurh0U1sjQ==