



---

**2025\_CBS\_08952 OMV\_2024076230 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van twee handelshuizen naar hoofdfunctie reca (zowel gelijkvloers als op de verdiepingen), het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de sloop van aanbouw en heroprichten van een nieuwe aanbouw, het exploiteren van warmtepompen, lozen van huishoudelijk afvalwater, opslag van gevaarlijke vloeistoffen en producten van dierlijke oorsprong - zonder openbaar onderzoek - Langemunt, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 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; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

QRF NV met als contactadres Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024076230) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van twee handelshuizen naar hoofdfunctie reca (zowel gelijkvloers als op de verdiepingen), het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de sloop van aanbouw en heroprichten van een nieuwe aanbouw, het exploiteren van warmtepompen, lozen van

huishoudelijk afvalwater, opslag van gevaarlijke vloeistoffen en producten van dierlijke oorsprong

- Adres: Langemunt 61, 63 en 63A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 1819\_ en 1820\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 oktober 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

De aanvraag heeft betrekking op twee percelen gelegen langsheen de Langemunt (een winkelstraat) en het Grootkanonplein in het centrum van de stad Gent. Het gebouw grenst in het noordoosten aan de Leie. De directe omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarbij de gelijkvloerse niveaus voornamelijk handels- en recafuncties huisvesten.

Beide percelen zijn elk voor 100% bebouwd. De panden zijn elk afzonderlijk gekend als handelshuis. Oorspronkelijk zijn dit twee panden. Vandaag zijn deze panden intern verbonden met elkaar. Op het gelijkvloers strekt één handelszaak zich uit over beide panden, terwijl de verdiepingen samen één woonentiteit vormen. Ondanks de huidige functionele samenhang blijft de oorspronkelijke tweedeling duidelijk herkenbaar, zowel in de buitengevel als in de interne structuur. Hoewel er enkele interne verbindingen bestaan, blijft de bouwkundige en ruimtelijke opdeling leesbaar. Omwille van deze reden wordt in dit verslag consequent verwezen naar twee panden: het linker en het rechter pand.

***Noot van de Omgevingsambtenaar:*** er zijn geen vergunningen gekend van een samenvoeging van beide panden. Daarom wordt het samenvoegen van beide panden ook opgenomen in deze aanvraag.

Het linker pand (huisnummer 61) betreft een gesloten bebouwing van vier bouwlagen aan de straatzijde, met een hellend dak en een kelderverdieping. Aan de zijde van de Leie is het bouwvolume lager, maar doordat de kelderverdieping daar als bijkomende bouwlaag zichtbaar is, blijft het totaal aantal bouwlagen vier. Ook dit aanbouwvolume is afgewerkt met een hellend dak. De totale netto-vloeroppervlakte van dit pand bedraagt 316,34m<sup>2</sup>.

Het rechter pand (huisnummer 63) is een halfopen bebouwing met twee bouwlagen, een kelderverdieping en een hellend dak. De totale netto-vloeroppervlakte van dit pand bedraagt 316,49m<sup>2</sup>.

De betrokken panden zijn beiden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- Het linker pand: Burgerhuis in classicistische stijl - <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/135104>
- Het rechter pand: Burgerhuis De Rooden Leeuw - <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/135105>

Beide gebouwen zijn ook gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De panden in kwestie werden twee maal ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg: één keer voor en één keer na de ontmantelingswerken. Er werd ook bouwhistorisch onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de verschillende bouwfases en bouwcampagnes die zijn uitgevoerd:

*“Voor het linker pand werd in 1788 een aanvraag ingediend door de eigenaar om zijn pand met houten gevel af te breken en een nieuw pand op te trekken in metselwerk. In 1941 werd een aanvraag ingediend voor een nieuwe winkelpui naar ontwerp van de bekende architect Jean Hebbelynck. In 1978 werd een aanvraag ingediend voor het versterken van de woning met metaalprofielen, de aanvraag is onvoldoende duidelijk om eruit op te maken welke ingrepen precies zijn uitgevoerd.*

*Voor het rechter pand werd in 1925 een aanvraag ingediend om in de zijgevel een raamopening om te vormen tot een deuropening. In 1971 werd een aanvraag ingediend om de bestaande winkelruimte te verbouwen waarbij de voorgevel in de huidige vorm bewaard bleef.*

*Na de ontmantelingswerken bleek duidelijk dat er ook heel wat ingrepen aan de gebouwen zijn uitgevoerd waarvoor niet de nodige vergunningen zijn verleend (onder de verantwoordelijkheid van vorige eigenaars). Deze ingrepen hebben een ernstige negatieve impact gehad op de dragende structuren die aanwezig zijn in het gebouw en bijgevolg ook op de erfgoedwaarde. Dit was ter plaatse zichtbaar en wordt ook bevestigd in het advies van de ingenieur-stabiliteit. Er kan vastgesteld worden dat sommige van de aanwezige dragende structuren authentiek zijn, sommige zijn nagemaakt volgens oud model en sommige zijn recent ingebracht met nieuwe dragende structuren. Het is ook duidelijk dat er op verschillende plaatsen aantasting is van de houten onderdelen o.a. door brand. Uit het rapport van de ingenieur-stabiliteit blijkt dat de recentere stalen structuren niet voldoen omdat ze onoordeelkundig zijn ingebracht en/of verankerd met de bestaande elementen. Het geheel heeft geleid tot een bouwconstructief gevaarlijke situatie die wat de dragende structuren binnenin betreft niet meer hersteld kunnen worden.*

*Dit leidt tot de conclusie dat er aanzienlijke ingrepen nodig zullen zijn om opnieuw een veilig bouwconstructief geheel te creëren met maximaal respect voor de nog aanwezige erfgoedwaarde:*

- *Linker pand: elementen met erfgoedwaarde in het interieur (o.a. dragende structuren, trap, sierplafonds, schouwmantels, binnenschrijnwerk) zijn onherroepelijk aangetast door o.a. brand en vochtproblemen.*
- *Rechter pand: de dragende structuren van de vloerroosteringen kunnen hun oorspronkelijke functie niet behouden, waardoor er nieuwe dragende vloeren worden toegevoegd (volgens een systeem van potten en balken). Tussen niveau 0 en niveau 1 bevinden zich massieve houten moerbalken (parallel met de voorgevel in de voorste ruimtes en dwars op de voorgevel in de ruimte palend aan het water). In twee plafondvelden aan de straatzijde en drie plafondvelden aan de waterzijde bleven ook de kinderbalken bewaard. Het gaat om authentiek materiaal dat omwille van de constructiemethode en massiviteit van de moerbalken waardevol is.”*

De problemen met de bouwfysische toestand zijn ook weergegeven op de plannenset voor de bestaande toestand. Zowel in plan, gevel als snede.

De historische, architecturale en esthetische waarden van de panden komen tot uiting in volgende aspecten:

Linker pand:

- Het uitzicht van de straatgevel: de geleding, ritmering, materialisatie, buitenschrijnwerk (ramen, kroonlijst). De winkelpui is een ontwerp uit de jaren'40 van architect Jean Hebbelynck.
- De watergevel toont verschillende bouwfasen en uitbreidingen, maar heeft geen bijzondere erfgoedwaarde.
- Het uitzicht van de daken: specifiek het dakvolume van het hoofdgebouw aan de Langemunt, een schilddak afgewerkt met pannen naar Vlaams model.
- De buitenschil van het gebouw inclusief de dragende muren. Ook de relatie tussen het gevelbeeld met raamopeningen en de positie van de dragende vloeren, die op elkaar afgestemd moeten zijn, behoort hiertoe.

Rechter pand:

- Het uitzicht van de straatgevels en watergevel: de geleding, ritmering, materialisatie, buitenschrijnwerk (grotendeels al vernieuwd). De winkelpui is een authentiek 19<sup>de</sup>-eeuws exemplaar.
- Het uitzicht van de daken: twee zadeldaken die haaks in elkaar snijden, met op de zijgevel een dakkapel eraan toegevoegd, afgewerkt met pannen naar Vlaams model.
- De dragende structuur: dragende muren, de originele houten vloerroosteringen tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping (zie aanduiding op plan van zones met originele massieve moerbalken) en de houten dakconstructies van beide zadeldaken.

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

Met deze aanvraag worden twee handelshuizen omgevormd tot één pand met reca als hoofdfunctie (zowel op het gelijkvloers, in de kelder als op de verdiepingen). De functiewijziging gaat gepaard met een reeks sloop-, verbouwings- en restauratiewerken.

**FUNCTIEWIJZIGING**

Beide panden worden **samen gevoegd en vormen in de nieuwe toestand één recazaak**. Het pand beschikt over drie toegangen: twee toegangen langsheen de Langemunt (één centrale deur in elk pand) en één toegang (schuifdeur) langsheen het Grootkanonplein. De totale **publiek toegankelijke oppervlakte** van de nieuwe recazaak bedraagt 304m<sup>2</sup> (= zo ingegeven in het Omgevingsloket).

Het onderscheid van de twee panden blijft aan de buitenzijde zichtbaar en wordt door de architect zelfs verder geaccentueerd.

**VERBOUWINGSWERKEN**

Het bouwvolume van het rechter pand, halfopen pand blijft behouden.

Het bestaand aanbouwvolume van het linker pand wordt gesloopt. Een nieuw aanbouwvolume wordt opgericht. Deze ingreep resulteert in een totale volume-uitbreiding van 63,5m<sup>3</sup> (=28m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte). Aan de achterzijde van het linker pand wordt het bestaande aanbouwvolume met hellend dak, samen met het linker deel van het achterste hellende dak van het rechter pand, gesloopt. In de plaats komt een nieuwe aanbouw met plat dak en een getrapte terugtrekking van de achtergevel. De kroonlijsthoogte van de bovenste bouwlaag

bedraagt ca. 11,6m boven trottoirpeil, wat ongeveer 30cm lager is dan de huidige nokhoogte. Het nieuwe platte dak sluit aan op het hellende dak van het rechter pand, op een hoogte van circa 1,5m onder de nok.

De totale bouwdiepte van het linker pand blijft op het gelijkvloers ongewijzigd (ca. 17,3m). Op de verdiepingen wordt de achterbouwlijn trapsgewijs teruggetrokken:

- op de eerste verdieping neemt de bouwdiepte toe van ca. 14,5m naar 16,4m;
- op de tweede verdieping neemt de bouwdiepte toe van ca. 14,5m naar 15,4m;
- bovenop het platte dak van de tweede verdieping worden bijkomende technische installaties geplaatst, met een maximale hoogte van ca. 1,7m, gemeten ten opzichte van het platte dak.

De sloop van de bestaande aanbouw en de oprichting van een nieuw volume met een grote volume brengen wijzigingen met zich mee aan de scheidingsmuren met de linker aanpalende buur (aanduiding weergegeven op de terreinprofielen).

De **achtergevel van het nieuwe aanbouwvolume (linker pand)**, dat beeldbepalend is voor het uitzicht vanaf de Leie, wordt uitgevoerd in nieuw metselwerk, gecombineerd met kunststof en afgewerkt met schilderwerk. De aangeleverde visualisatie geeft een afwerking weer in een licht beige tint. De horizontale geleding tussen de bouwlagen wordt beklemtoond door een getrapte terugtrekking van de achtergevel, terwijl de bovenzijde van elk plat dakgedeelte wordt afgewerkt met een betonnen kroonlijst. In dit aanbouwvolume worden bovendien twee raamopeningen voorzien op de eerste verdieping en twee op de tweede verdieping. Ook de achtergevel van het hoofdvolume van dit pand ondergaat aanpassingen: de twee bestaande raamopeningen verdwijnen en worden vervangen door twee nieuwe ramen. Ter hoogte van de kelderverdieping wordt een ventilatierooster van 100 x 100cm geïntegreerd.

In de **achtergevel van het rechter pand**, die tevens beeldbepalend is voor het uitzicht vanaf de Leie, blijven de bestaande gevelopeningen grotendeels behouden. Het recenter schrijnwerk wordt vervangen door schrijnwerk naar historisch model. Het gevelbeeld wijzigt: de natuurstenen omlijstingen rond de ramen verdwijnen en ook de horizontale geleding in natuursteen wordt in de nieuwe toestand niet hernomen. De raamopeningen ter hoogte van de kelderverdieping worden dichtgezet, terwijl een nieuwe opening wordt voorzien voor de plaatsing van een ventilatierooster (70 x 140cm).

Ter hoogte van de kelderverdieping krijgen zowel de **achtergevels van het linker als het rechter pand** een nieuwe gevelafwerking in natuursteen. Bij het rechter pand gebeurt dit met een strakke, horizontale beëindiging en overgang tussen de gevelmaterialen van de hoger gelegen verdiepingen, terwijl de natuursteenafwerking bij het linker pand geleidelijk afhelt richting de Leie, in een gebogen, golvende lijn.

Ook de **gevels aan de Langemunt en het Grootkanonplein** worden gerenoveerd, waarbij op specifieke delen het uitzicht wijzigt. De historisch bakstenen gevel krijgt ter hoogte van het rechter pand aan de zijde van Langemunt een pleisterlaag, die wit wordt geschilderd. Deze afwerking wordt doorgetrokken tot aan de gevel ter hoogte van Grootkanonplein over een afstand van ca. 11m. De zwart geschilderde winkelpui aan de zijde van de Langemunt wordt herschilderd in donkergroen. Ter hoogte van het rechter pand wordt deze volledig herschilderd, ter hoogte van het linker pand wordt de winkelpui slechts gedeeltelijk herschilderd (enkel het kader rond de deur en ramen) en de sierlijst boven de deur wordt verwijderd. De bestaande gevelopeningen blijven bij de gevels aan de zijde van de Langemunt en het Grootkanonplein

behouden, maar het recent schrijnwerk wordt wel vervangen door schrijnwerk naar historisch model. Voor de concrete uitwerking van de gevelafwerking wordt verwezen naar de bijgevoegde gevelplannen en visualisaties.

Enkel de **dakconstructie** van het hellende dak van het hoekpand blijft behouden en wordt gerestaureerd. De dakconstructies van de overige hellende daken van beide panden, die zijn afgewerkt met rode Boomse pannen, worden volledig vernieuwd en binnen hetzelfde volume opnieuw afgewerkt met dakpannen. De bestaande schouw van het linker pand wordt verwijderd. In het hellende dak wordt een uitlaat voor het afzuigstelsel geïntegreerd, waarvan de bovenzijde onder de nokhoogte blijft.

**Binnenin** vinden in beide panden ingrijpende **sloop-, verbouwings-, restauratie- en renovatiewerken** plaats. De authentieke dragende vloeren, de houten dakconstructie, de houten vloerroosteringen volgens het stelsel van moer- en kinderbalken, en dragende metselwerkmuren zijn in een zeer slechte staat. De vloeren worden vervangen door een nieuwe, slankere vloeropbouw in potten en balken, waardoor de vrije hoogtes op de verdiepingen toenemen en de vloerpassen wijzigen. De wijzigingen aan de vloerpassen zijn aangeduid op de doorsneden die toegevoegd zijn in het dossier.

De nog aanwezige moerbalken en spanten worden gedemonteerd. De moerbalkkoppen worden gerestaureerd en nadien opnieuw geïntegreerd, conform de aanbevelingen in de stabiliteitsnota (IRS, BA\_2402\_BT\_expertise stabiliteit).

#### INDELING

De verticale hoofdcirculatie tussen de verschillende bouwlagen wordt georganiseerd via een trap- en liftkoker in het linker pand. Voor deze koker bevindt zich een lobbyruimte, die zich verder uitstrekt in het rechter pand. De **kelder** is toegankelijk via de trap- en liftkoker én via een bijkomende trap achteraan, die de kelder rechtstreeks met het gelijkvloers verbindt. De inrichting van de kelder wordt grondig herzien waarbij de historische gewelven gedeeltelijk verdwijnen (zie snede BB). In het linker pand wordt de kelder ingericht voor berging, technieken en afvalopslagplaats. Dit pand beschikt over een hemelwaterput van 10.000 liter. De kelder van het rechter pand is niet toegankelijk en zal uitsluitend worden benut voor technische installaties, een vetvanger, een septische put en een hemelwaterput van 15.000 liter.

Ook het **gelijkvloers** ondergaat grondige interne wijzigingen. In het linker gedeelte wordt achter de trap en liftkoker de keuken voorzien. De bestaande trappen in het rechter pand worden weggenomen. Het gelijkvloers wordt zowel in het linker als in het rechter gedeelte ingericht op twee niveaus. Het vloerpeil ter hoogte van de linker deur aan de zijde van de Langemunt wordt gelijk getrokken met het straatpeil. Aan de straatzijde bevindt zich in beide panden een lobbyruimte die vijf treden lager ligt dan het achterliggende gedeelte. In het rechter pand wordt deze lobby op twee niveaus ingericht, met achteraan op het verhoogde gedeelte een eerste verbruiksruimte van ca. 37,5m<sup>2</sup>. Er wordt een rolstoelplateau voorzien om het hoogteverschil tussen de lobby vooraan en de verbruiksruimte achteraan te overbruggen. Vanuit de lobby van het rechter pand vertrekt een wenteltrap naar de hoger gelegen verdieping.

Op de **eerste verdieping** bevindt zich nog een tweede deel van de keuken, eveneens aan de achterzijde van het linker pand. Aan de straatzijde wordt voor de trap- en liftkoker een verbruiksruimte ingericht van ca. 12,3m<sup>2</sup>. In het rechter pand wordt een grotere verbruiksruimte

ingericht van ca. 70m<sup>2</sup>. Deze gebruikruimte is georiënteerd naar de achterzijde (richting Leie). Centraal in het rechter pand wordt een sanitair blok voorzien met vier reguliere toiletten en één toilet voor personen met een beperking.

Tussen de eerste en tweede verdieping bevindt zich vooraan in het rechter pand een vide over een diepte van ca. 2,3m. Achteraan bevindt zich nog een trap die de eerste en tweede verdieping met elkaar verbindt.

De **tweede verdieping** bevat stockageruimte en bergruimte in het linker pand. In het rechter pand wordt onder het hellende dak een verbruiksruimte van ca. 60m<sup>2</sup> ingericht. De **derde verdieping** in het linker pand wordt ingericht met personeelsruimten en een technische ruimte bovenop het plat dak. Deze verdieping is niet publiek toegankelijk. Op de **vierde verdieping** in het linker pand worden onder het hellende dak bijkomende technische installaties ondergebracht, aangevuld met een personeelsruimte aan de voorzijde. Deze verdieping is eveneens niet publiek toegankelijk.

#### ZAAK-GEBONDEN PUBLICITEIT

Alle bestaande zaak-gebonden publiciteit wordt weggenomen. Er worden **5 nieuwe zaak-gebonden publiciteitsinrichtingen** aangevraagd. Deze inrichtingen worden noch inwendig, noch uitwendig verlicht.

Ter hoogte van het linker pand wordt voorzien in:

- Eén opschrift op een donkergroen paneel of sticker van ca. 40 x 40cm boven de inkomdeur aan de zijde van de straat Langemunt, met het opschrift 'QRF' in witte letters.
- Eén haaks uithangpaneel aan de rechterzijde van de gevel aan de zijde van de straat Langemunt, rechts van de raampartijen, geplaatst op ca. 22cm afstand van het rechter pand en op een hoogte van ongeveer 3m boven het trottoirpeil. Dit paneel heeft een afmeting van 50 x 50cm en een dikte van 10cm. Dit paneel wordt bevestigd met materialen van 10cm diep, wat resulteert in een totale uitkraging van 60cm boven het openbaar domein. Ook hier wordt het opschrift 'QRF' in witte letters op een donkergroene achtergrond aangebracht en dit op beide zijden van het paneel.

Ook ter hoogte van het rechter pand worden meerdere zaak-gebonden opschriften voorzien:

- Aan de gevel langs de Langemunt komen drie opschriften in de lijst boven de ramen en de deur: boven het linker raam 'QRF', boven het rechter raam 'QRF' en boven de deur 'QRF LANGEMUNT'. Alle opschriften worden uitgevoerd in witte letters op een donkergroene achtergrond.
- Daarnaast wordt op de gevel aan de zijde van het Grootkanonplein, ter hoogte van de tweede verdieping en op ca. 80cm afstand van de hoek met de Langemunt, op een donkergroen paneel van ca. 40 x 40cm een bijkomend opschrift 'QRF' aangebracht.
- Aan de achtergevel van het rechter pand wordt een kunstige schildering voorzien met het opschrift 'Qrf Langemunt'. Deze wordt voorzien in witte letters op de achtergrond van een rode bakstenen muur.

#### PUBLIEK DOMEIN

Voorliggende aanvraag betreft een aanpassing aan het openbaar domein. Aan de zijde van het Grootkanonplein worden aanpassingen gevraagd aan de bloembakken en trappen naar het water. De aanvrager wenst een bestaande bloembak in de publieke ruimte te verwijderen. De aanvrager wenst ca. 4,4m<sup>2</sup> van de verharding op publiek domein uit te breken en opnieuw aan

te leggen. De precieze contour van de verharding die wordt uitgebroken en heraangelegd is niet ingetekend op de plannen.

*Noot van de omgevingsambtenaar: De aangeleverde plannen in dit dossier geven onvoldoende en tegenstrijdige informatie over de aangevraagde handelingen aan het openbaar domein. Op het gevelplan is een wijziging van het niveau van het openbaar domein zichtbaar. De wijzigingen van de buitenruimte zijn echter niet ingetekend op het inplantingsplan van de nieuwe toestand, waardoor de wijzigingen niet kunnen beschreven, noch beoordeeld worden. De precieze contour van de aanpassingen aan het openbaar domein zijn niet aangeduid, alsook geen vermelding van soort materiaal. Dit werd alsook niet voorbesproken met de betrokken stadsdiensten.*

#### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

De aanvraag omvat tevens een milieulook, met betrekking tot de exploitatie van volgende ingedeelde inrichtingen:

- het exploiteren van warmtepompen,
- het lozen van huishoudelijk afvalwater,
- de opslag van gevaarlijke vloeistoffen,
- de opslag van producten van dierlijke oorsprong.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 3.2.2°a)       | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar)   Het lozen van meer dan 600 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, niet afkomstig van woongelegenheden, wanneer het lozingspunt gelegen is in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan;   klasse 3   <b>Nieuw</b> | 2000 m³            |
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioningsinstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW;   klasse 3   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | 21,795 kW          |
| 17.4.          | opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Opslag van poets- en onderhoudsproducten   klasse 3   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                           | 300 liter          |
| 45.4.e)1°      | opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 ton              |



|  |                                                                                                                                                                                               |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | ton tot en met 50 ton   opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong met uitzondering van de producten vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton;   klasse 3   <b>Nieuw</b> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen:

- \* Op 29/11/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren binnenverbouwings- en aanpassingswerken op de benedenverdieping. (KW L-24-71)
- \* Op 29/12/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van binnenverbouwings- en aanpassingswerken aan de winkelruimte en een deel van de verdere benedenverdieping. (KW L-9-71)
- \* Op 07/08/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het versterken van een woning met metaalprofielen. (KW L-35-78)
- \* Op 04/09/1978 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van winkelgedeelte, voorgevel en gelijkvloers. (KW L-80-77)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

### 1/ BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 september 2025 onder ref. 059358-003/EVM/2025: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### Bijzondere aandachtspunten:

→ Volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI 30:

- \* De kelder
  - \* De gelagzaal (triplex)
  - \* De keuken
  - \* Het geheel van lokalen per bouwlaag
- Vermits artikel 2 van de politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen bepaalt dat een compartiment zich over maximaal twee bouwlagen mag uitstrekken. Moet voor de gelagzaal (triplex) een afwijking volgens artikel 7 van deze verordening bekomen zijn voor ingebruikname van de publiek toegankelijke inrichting.

### 2/ DE VLAAMSE WATERWEG NV

Advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 29 september 2025 onder ref. omv-2024076230 - Behandeling in eerste aanleg-001: **voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden:

*\* Tijdens de verbouwingswerken moeten de nodige maatregelen genomen worden zodat bouw materiaal en/of afval niet in de waterweg terecht kan komen.*

*\* Bij de werken, mag er geen stofhinder zijn naar de waterweg. Indien stofhinder wordt verwacht, dienen stofdoeken te worden aangebracht.*

*\* De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (0800/30 440 of [ris@vlaamsewaterweg.be](mailto:ris@vlaamsewaterweg.be)).*

### **3/ HET AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED**

Er werd geen tijdig advies verkregen van het **Agentschap Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 26 augustus 2025. Op 1 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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

### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **4.3. Verordeningen**

#### ***Algemeen Bouwreglement***

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

**Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement, volgende punten worden besproken:**

- **Artikel 3.10: Afvoerkanalen voedselbereidingen;**

*Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens 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 in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.*

Toetsing: In de nota geur- en geluidshinder wordt door de aanvrager opgenomen dat de extractieventilatie van de dampkap wordt uitgerust met een voorbehandelende ionisator, inclusief onderhoudscontract. De dampkappen worden laag tegen het dakvlak geplaatst en overschrijden de nokhoogte niet. Dit is in strijd met de bepalingen van artikel 3.10, dat voorschrijft dat de uitlaat minstens 1m boven de nok of dakrand moet uitkomen.

Vraag tot afwijking van de aanvrager: *'We slagen erin om binnen de context met beschermd statuut alle afvoerkkanalen gelinkt aan mogelijke geurhinder; gebundeld op te stellen in het hoogst reikende dakvolume; het voorhuis van nr. 61. Deze nok rijkt 310cm hoger dan de dichtstbijzijnde nabuur met nr. 59 (zie plannenset gevelbeelden). We voldoen in dit geval enkel niet aan de eis om tot 1m boven de eigen nok te extrageren. We zijn van mening dat deze specifieke extra-eis hier geen extra positief effect oplevert en daarom niet in overeenstemming gebracht kan worden met het beschermde statuut van de volumetrie. We vragen de vergunningverlenende erfgoedgemeente om dit standpunt te bevestigen. De aangevraagde dakdoorvoeren zijn van het veelvoorkomende type: Cairox CT lage dakkap.'*

Beoordeling vraag tot afwijking: Gezien de erfgoedcontext is het onwenselijk om bijkomende bouwhoogte te creëren door een afzuigstelsysteem boven de nok te plaatsen. Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd. In overleg met de dienst Monumentenzorg is overeengekomen dat de voorgestelde locatie inpasbaar is. Omwille van de bijzondere erfgoedcontext waarin de panden zich bevinden kan een **afwijking worden toegestaan**.

#### **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.

De publiek toegankelijke oppervlakte in het project bedraagt 304m<sup>2</sup>. De gewestelijke verordening toegankelijkheid is van toepassing op:

1. de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies;

2. de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

*Noot van de omgevingsambtenaar: Er wordt opgemerkt dat de aanvrager een schuifdeur wenst te voorzien in de gevel aan de zijde van het Grootkanonplein, waarvoor ook aanpassingen aan het openbaar domein nodig zouden zijn. Aangezien de toegangsdeur aan de zijde van de Langemunt reeds integraal toegankelijk is, is het voorzien van een bijkomende schuifdeur hier niet noodzakelijk. Bovendien levert deze schuifdeur nauwelijks een meerwaarde voor de toegankelijkheid van het pand, aangezien er ter hoogte van deze ingang een opstand van 17cm aanwezig is.*

#### **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. Milieuwetgeving**

##### **Afvalwater**

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

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

##### **Afval**

Er moet voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien worden zodat het afval in pandig kan worden geplaatst. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De aanvrager voorziet een voldoende ruime bergruimte voor afval in de kelder. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

##### **Geluid**

In de nota over geur- en geluidshinder beperkt de aanvrager zich, wat het aspect geluid betreft, tot een toelichting over de emissies van technische installaties. Geluid afkomstig van andere bronnen, zoals het spelen van elektronisch versterkte muziek, wordt daarbij niet behandeld.

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 (door muziek en exploitatie) bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft een horecafunctie 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 LMax,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.

#### **4.5. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn momenteel bebouwd.

#### **5.1 Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv**

Het project kan hinder veroorzaken naar de Leie toe indien geen voorzorgsmaatregelen worden getroffen. De maatregelen die genomen dienen te worden zijn onder de voorwaarden opgenomen.

#### **5.2 Watertoetsadvies**

##### **Gegevens relevant voor de watertoets:**

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.

#### Hemelwaterput

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte voor het project als geheel bedraagt 245m<sup>2</sup>. Voor panden met een niet-woonfunctie moet de grootte van de hemelwaterput worden afgestemd op het nuttige hergebruik.

Er wordt een hemelwaterput geplaatst van 25.000 liter binnen de bestaande onder keldering. Er wordt hergebruik voorzien voor toiletten en dienstkranen. Dit hergebruik wordt hoger ingeschat door de recafunctie en wordt ook berekend aangetoond. De berekening gaat uit van gemiddeld 150 maaltijden/couverts per dag:  $150 \times 0.25 = 37,5$  IE en 20 personen vast personeel:  $20 \times 0.5 = 10$  IE. De noodoverloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de openbare riolering. Het perceel blijft in de nieuwe toestand volledig bebouwd en is voorzien van een bestaande kelder.

#### Infiltratievoorziening

Voor de infiltratievoorziening wordt een afwijking gevraagd waarbij als voornaamste motivatie naast het reeds grotere hergebruik, de hoogte van het grondwaterpeil wordt aangegeven. Deze bevindt zich op ca. +7,88 m TAW, ongeveer gelijk met het Leiepeil en de keldervloer.

Mogelijkheden tot infiltratie zijn hierdoor beperkt tot onbestaande. De afvalwaterleidingen worden maximaal gescheiden voorbehandeld in een septische put en vetput alvorens ze op de openbare riolering worden aangesloten. Voorheen werd het afvalwater en regenwater in de Leie geloosd.

### **b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.**

#### **c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem**

##### *i. gewijzigd overstromingsregime*

Het project is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied er worden bijgevolg geen effecten verwacht op het overstromingsregime van het terrein.

##### *ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater*

De aangevraagde afwijkingen werden op voldoende wijze gemotiveerd met gegronde redenen voor afwijking. De aangevraagde afwijkingen worden dan ook toegestaan. Verder voldoet de aanvraag aan gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput wordt voorzien van 25.000 liter, wat in verhouding staat met het aangesloten dakoppervlak, en er ook effectief aangetoond hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien.

##### *iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

##### *iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit*

Het project voorziet geen ondergrondse constructies die een impact hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

#### *v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit*

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt deels een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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 de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

## **8. BEKENDMAKING**

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een

beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen** bezwaarschriften ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

## 9. OMGEVINGSTOETS

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

Voorliggende aanvraag betreft een samenvoeging en functiewijziging van 2 handelshuizen naar 1 recazaak (hoofdfunctie = reca), met publiek toegankelijke ruimtes op zowel het gelijkvloers als de eerste verdieping. Deze functiewijziging gaat gepaard met ingrijpende sloop-, verbouwings- en restauratiewerken aan zowel de binnen- als de buitenzijde van beide panden.

#### FUNCTIEWIJZIGING

De panden beschikken afzonderlijk over een netto-vloeroppervlakte van meer dan 220m<sup>2</sup> (zie hoger vermeld in de beschrijving). Beiden panden zijn geen te beschermen eengezinswoning en ze zijn gelegen in kernwinkelgebied 9000 Gent (zie ook lager) waardoor het samenvoegen van beide panden tot 1 pand aanvaardbaar is.

De panden bevindt zich volgens de *Visienota Detailhandel en Horeca 2023* in het kernwinkelgebied 9000. Binnen het kernwinkelgebied moeten commerciële functies behouden blijven. Handelsfuncties mogen omgevormd worden naar een kantoorfunctie, horecafunctie of dienstverlening. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Dit wil zeggen dat etalages niet dichtgemaakt of afgeplakt mogen worden. De commerciële activiteit moet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De aanvraag is **conform** de visienota Detailhandel en Horeca.

Het mobiliteitsprofiel van een handelshuis verschilt wezenlijk van dat van een recazaak met verbruiksruimtes verspreid over drie bouwlagen. Niet alleen is de schaal van de recazaak groter, ook het mobiliteitsgedrag van de bezoekers zal naar alle waarschijnlijkheid verschillend zijn. Bezoekers van een kledingzaak in een autovrije winkelstraat komen doorgaans te voet, al dan niet na een verplaatsing met het openbaar vervoer of na het stallen van hun fiets op een centrale locatie om vervolgens te gaan shoppen. Een recazaak daarentegen trekt bezoekers met een specifiek doel, die ter plaatse langere tijd wensen verblijven om iets te consumeren. Voor deze gebruikers is de kans groter dat zij met de fiets rechtstreeks tot aan het pand willen rijden, in plaats van hun fiets elders te stallen en nadien te voet verder te gaan. Bij de beoordeling van de aanvraag moet daarom rekening worden gehouden met een verhoogde belasting op de fietsparkeerplaatsen. Indien blijkt dat de druk op het openbaar domein te groot wordt, vragen wij dit te signaleren aan de Fietsambassade. Deze dienst verzamelt suggesties van burgers en handelaars voor de plaatsing van bijkomende publieke fietsenstallingen.

De hinder van de recazaak wordt als eerder beperkt ingeschat. De recafunctie wordt inpasbaar geacht binnen de ruimtelijke context, op voorwaarde dat het zwaartepunt van de verbruiksruimtes aan de zijde van het Grootkanonplein blijft en dat de nodige akoestische maatregelen worden getroffen om geluidsoverlast te beperken. Het betreft een halfopen hoekpand dat rechtstreeks aan dit plein grenst. De publiek toegankelijke functies zijn hoofdzakelijk naar het plein gericht, waardoor de impact op de aanpalende handelswoning beperkt blijft. Wel moet erop worden toegezien dat het zwaartepunt van de publiek toegankelijke ruimtes niet verschuift in de richting van de aanpalende handelswoning, in het bijzonder ter hoogte van de verdiepingen. Daarom is als **opmerking** opgenomen dat de niet-



publiek toegankelijke ruimtes in de toekomst niet zomaar kunnen omgevormd worden tot publiek toegankelijke ruimtes.

Omwille van boven vermelde redenen kan een functiewijziging van handel naar reca op de gelijkvloerse verdieping en een functiewijziging van wonen naar reca op de verdiepingen worden **toegestaan**.

#### VERBOUWINGSWERKEN

Bij het linker pand gaat de aanvraag verder dan gevelrestauratie en interne sloop- en verbouwingswerken: hier wordt ook een volumewijziging voorgesteld. De afbraak van de bestaande aanbouw en de oprichting van een nieuw volume aan de achterzijde worden stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De keuze voor een plat dak wijkt duidelijk af van de oorspronkelijke hellende dakvorm, maar kan worden gelezen als een bewuste architecturale ingreep die een nieuwe tijdslaag toevoegt aan het geheel.

De bruikbare ruimte wordt gemaximaliseerd: door de keuze voor een plat dak kan de tweede verdieping efficiënter worden ingericht en ontstaat bijkomende bruikbare oppervlakte. Op het gelijkvloers blijft de bouwdiepte in lijn met de achterbouwlijn van de aanpalende panden, waardoor er geen storende onderbreking ontstaat. Op de eerste en tweede verdieping zorgt de trapsgewijze terugtrekking van de achtergevel ervoor dat de dakrand van het platte dak niet scherp uitsteekt ten opzichte van de afhellende daken van de burens.

Ter hoogte van de derde bouwlaag ontstaat een scherpere hoek van het platte dak die uitsteekt boven het hellende dak van de linker aanpalende buur. Deze ingreep wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht, aangezien de achterbouwlijn van deze bouwlaag grotendeels achter de noklijn van het aanpalende pand ligt en daardoor slechts beperkt zichtbaar is vanaf het openbaar domein en vanaf de Leie. Voor de beeldkwaliteit van de Leiezone blijft een zorgvuldige en kwalitatieve afwerking van de zijgevels wel essentieel. De nieuwe kroonlijsthoogte blijft bovendien onder de bestaande kroonlijst van het hellende dak aan de voorzijde, waardoor de impact op het straatbeeld langs de Langemunt minimaal is.

De nieuwe achtergevel van het aanbouwvolume, zichtbaar vanaf de Leie, wordt uitgevoerd in metselwerk gecombineerd met kunststof en schilderwerk, met een duidelijke horizontale geleiding door de getrapte terugsprong in de achterbouwlijn per verdieping. De afwerking van de achtergevel is een weloverwogen keuze waardoor het meer massieve volume van de aanbouw zich toch nederig en harmonieus inpast in de historische onderdelen van het pand. De ingreep aan de achtergevel van het rechter pand, die tevens beeldbepalend is voor het uitzicht vanaf de Leie, wordt **gunstig** beoordeeld.

Ter hoogte van de kelderverdieping krijgen zowel de achtergevels van het linker- als het rechterpand een nieuwe afwerking in natuursteen. Bij het rechter pand gebeurt dit met een strakke, horizontale beëindiging van de overgang tussen de gevelmaterialen van de hoger gelegen verdiepingen, terwijl de natuursteenafwerking bij het linker pand geleidelijk afhelt richting de Leie in een gebogen, golvende lijn. Deze ingreep zorgt ervoor dat beide panden visueel als één geheel worden ervaren.

De ventilatieroosters in de achtergevel doen echter wel afbreuk aan het stadsbeeld. Deze mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Voor panden die zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn afwijkingen op de EPB-regelgeving

mogelijk (zie: *Onroerend Erfgoed – juridische gevolgen van een vaststelling*). Het ontwerp dient hieraan te worden aangepast. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### INDELING

De plannen zijn voorafgaandelijk besproken met de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en nadien bijgestuurd op basis van de ontvangen preadviezen. Het bouwhistorisch en stabiliteitsonderzoek vormden de basis voor zowel de erfgoedwaardering als de verantwoording van de interne verbouwingen.

De geplande inpandige verbouwingen zijn zeer ingrijpend: een aanzienlijk deel van de bestaande structuren wordt gesloopt en vervangen door nieuwe draagstructuren en een aangepaste interne indeling. Hoewel dergelijke ingrepen een risico op façadisme met zich meebrengen, zijn ze in dit geval verantwoord. De vastgestelde bouwfysische gebreken en veiligheidsrisico's maken een bijna volledige vernieuwing binnen het bestaande volume tot de enige haalbare optie om het pand duurzaam in stand te houden. Tijdens ontwerpend onderzoek is er gezocht naar een manier waarop de nieuwe vloerpeilen en trappen zo gepositioneerd zijn zodat ze niet voor de ramen komen te staan, wat positief is. Bovendien kunnen dankzij deze werken de panden opnieuw geactiveerd worden en wordt verdere achteruitgang door blijvende leegstand vermeden.

Het behoud van de waardevolle en te recupereren/behouden dragende structurele elementen (dragende muren, houten dakconstructies, moerbalken, keldergewelven) moet het absolute uitgangspunt vormen in het hoekpand. De elementen die in de plannen zijn aangeduid als te behouden moeten effectief behouden/gerecupereerd worden. Verdere aantasting of verwijdering van deze elementen (zoals aangeduid op de plannen en weergegeven in de begeleidende nota) is binnen deze omgevingsvergunningsaanvraag niet aanvaardbaar. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### Buitenschil

Het ontwerpend onderzoek van de architect heeft geleid tot weloverwogen keuzes inzake de restauratieve aanpak van de buitenschil. Daarbij is gezocht naar een evenwicht tussen het benadrukken van het historische gegeven dat het om twee afzonderlijke panden gaat, en het bewaken van een zekere samenhang in het geheel. Dit wordt onder meer bereikt door het gebruik van een gelijkaardig kleurenpalet (wit, rood en groen) en de toepassing van een doorlopende plint aan de zijde van het water, waardoor de panden visueel met elkaar verbonden blijven zonder hun individuele karakter te verliezen.

Om erover te waken dat de restauratieve handelingen aan de buitengevels zoveel mogelijk afgestemd zijn op het architecturale karakter van de panden worden een aantal **bijzondere voorwaarden** opgenomen.

#### ZAAK-GEBONDEN PUBLICITEIT

De aangevraagde zaak-gebonden publiciteitsinrichtingen zijn afgestemd op de aanwezige erfgoedwaarden, wat de beeldkwaliteit van beide panden en van de ruimere omgeving ten goede komt. Om een vrije doorgang maximaal te vrijwaren dienen uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60cm tussen een hoogte van 3m en 4m gemeten ter hoogte van de rooilijn. Het ontwerp voldoet hier aan. Bijgevolg kan **akkoord** worden gegaan met het plaatsen van zaak-gebonden publiciteitsinrichtingen.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

#### OPENBAAR DOMEIN

De aanvraag voorziet enkele ingrepen op het openbaar domein, met name het verwijderen en heraanleggen van de verharding en het wegnemen van een bestaande bloembak. De motivatie voor deze aanpassingen is echter onvoldoende onderbouwd. Het verwijderen van de bloembak levert geen aantoonbare meerwaarde op en de heraanleg van de verharding is niet noodzakelijk in functie van de toegankelijkheid.

Daarnaast zijn de voorgestelde wijzigingen onvoldoende duidelijk weergegeven in de aangeleverde plannen. Eventuele ingrepen ter hoogte van het Groot Kanonplein dienen bovendien steeds in hun geheel te worden bekeken en afgestemd te worden met de betrokken stedelijke diensten. Het is de aanvrager niet toegestaan om op eigen initiatief wijzigingen aan te brengen aan het openbaar domein.

Om die redenen worden de voorgestelde ingrepen aan het openbaar domein niet toegestaan en uitgesloten uit de vergunning. Een eventuele heraanleg kan enkel in een ruimer kader en op initiatief van de bevoegde diensten worden onderzocht, en niet louter vanuit een privaats initiatief. We raden de bouwheer/architect aan om contact op te nemen met de Balie Bouwen.

Tijdelijke ingrepen ter hoogte van het openbaar domein, zoals het verwijderen van een verkeersbord of het loskoppelen van bekabeling en lichtarmaturen, zijn toegestaan voor zover deze strikt noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de gevelwerken. Daarbij moet de aanvrager rekening houden met een aantal bepalingen die zijn opgenomen in de **opmerkingen**.

#### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

#### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is **gedeeltelijk** mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving:

**-Voorwaardelijk gunstig** stedenbouwkundig advies, voor de volgende handelingen: het samenvoegen van twee panden en de functiewijziging naar recazaak (als hoofdfunctie), de interne verbouwingswerken, de sloop van het aanbouwvolume, het optrekken van een nieuw aanbouwvolume, de werken aan de gevel en de aanpassing van het schrijnwerk, het plaatsen van publiciteitsinrichtingen en het vernieuwen en restaureren van de dakconstructies, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn deze onderdelen van de aanvraag in

overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**-Ongunstig** stedenbouwkundig advies, voor de gevraagde aanpassingen aan het openbaar domein. Deze zijn onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende duidelijk weergegeven in de plannenset.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

| Rubriek   | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Hoeveelheid         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 3.2.2°a)  | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater, niet afkomstig van woongelegenheden, wanneer het lozingspunt gelegen is in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan;   <b>Nieuw</b> | 2000 m <sup>3</sup> |
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioningsinstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW;   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 21,795 kW           |
| 17.4.     | opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Opslag van poets- en onderhoudsproducten   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                     | 300 liter           |
| 45.4.e)1° | opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton   opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong met uitzondering van de producten vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton;   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 2 ton               |

---

#### 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\_2024076230\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van twee handelshuizen naar hoofdfunctie reca (zowel gelijkvloers als op de verdiepingen), het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de sloop van aanbouw en heroprichten van een nieuwe aanbouw, het exploiteren van warmtepompen, lozen van huishoudelijk afvalwater, opslag van gevaarlijke vloeistoffen en producten van dierlijke oorsprong aan QRF nv (O.N.:0537979024) gelegen te Langemunt 61, 63 en 63A, 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.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubrieken:**

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Hoeveelheid</b>  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 3.2.2°a)       | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater, niet afkomstig van woongelegenheden, wanneer het lozingspunt gelegen is in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan;   <b>Nieuw</b> | 2000 m <sup>3</sup> |
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW;   <b>Nieuw</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 21,795 kW           |
| 17.4.          | opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 300 liter           |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|           | in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l   Opslag van poets- en onderhoudsproducten   <b>Nieuw</b>          |       |
| 45.4.e)1° | opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong, met uitzondering van de producten, vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton   opslagplaatsen voor producten van dierlijke oorsprong met uitzondering van de producten vermeld in rubriek 48, van 1 ton tot en met 50 ton;   <b>Nieuw</b> | 2 ton |

## Artikel 2:

### Legt volgende voorwaarden op:

#### De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>  
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

#### Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

De wijzigingen aangebracht aan het openbaar domein: het verwijderen en heraanleggen van de verharding en het wegnemen van een bestaande bloembak.

#### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

##### *-Brandweer*

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 september 2025 met kenmerk 059358-003/EVM/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

##### *-De Vlaamse Waterweg nv*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv** – afdeling regio west, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 september 2025 onder ref. omv-2024076230 - Behandeling in eerste aanleg-001). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

#### Erfgoed

- De werfinrichting of de aangevraagde handelingen m.b.t. het openbaar domein mogen op geen enkele manier afbreuk doen aan of een impact hebben op het beschermd monument Groot Kanon dat zich in de onmiddellijke nabijheid bevindt van het project.
- De exacte kleurcodes van de kalkpleister die op de gevels en winkelpuien van beide panden worden voorzien moeten op voorhand voorgelegd worden aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Behoud van de waardevolle en te recupereren/behouden dragende structurele elementen (dragende muren, houten dakconstructies, moerbalken, keldergewelven) moet het absolute

uitgangspunt vormen. Verdere aantasting of verwijdering van deze elementen (zoals aangeduid op de plannen en weergegeven in de begeleidende nota) is binnen deze omgevingsvergunningsaanvraag niet aanvaardbaar.

- Het nieuwe schrijnwerk in de raamopeningen van de historische gevels moet geschilderd, houten schrijnwerk zijn, naar origineel model: houten schrijnwerk met een indeling en profilering naar het oorspronkelijke schrijnwerk of een type dat historisch past bij de stijlperiode van de betreffende gevel. De detailtekeningen van dit schrijnwerk worden voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- Voor panden die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn afwijkingen mogelijk op de EPB-regelgeving voor delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein: <https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>

Ventilatioeroosters worden daarom niet aanvaard in de gevels of het schrijnwerk zichtbaar vanaf het openbaar domein.

#### Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

#### Afval

Er moet voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen.

#### Geluid

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

#### Draairichting ramen en deuren

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

#### Riolering

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

#### **Wettelijke bepaling rioolaansluiting:**

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

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

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

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

van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

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

#### **Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:**

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder “Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer”).

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

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

#### **Opzoeken riolering bij sloop:**

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### **Privéwaterafvoer:**

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

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

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



Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

[https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringssysteem mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).**

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

#### **Openbaar domein:**

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

#### **Sloop**

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

#### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**Publiek toegankelijke ruimtes**

De niet-publiek toegankelijke ruimtes mogen in de toekomst niet zomaar worden omgevormd tot publiek toegankelijke ruimtes.

### 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](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van het **verkeersbord** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ **Retributie Stedelijke Ontwikkeling** in het zoekveld).

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van het **vrije aanplakbord** dat bevestigd is aan de gevel, moet contact worden opgenomen met **preventieambtenaar Mevrouw Sandra Rottiers**, Dienst Preventie voor Veiligheid, Sint-Michielsplein 9, 9000 Gent, mail: [preventievoorveiligheid@stad.gent](mailto:preventievoorveiligheid@stad.gent). Of met de post; Dienst Preventie voor Veiligheid, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het aanplakbord laten verwijderen en eventueel terugplaatsen na de voltooiing van de werken.

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van de vuilbak dient rekening gehouden te worden met het volgende:

Het beheer van afvalkorven is een bevoegdheid van IVAGO, het is uitdrukkelijk verboden afvalkorven op eigen initiatief te verplaatsen, verwijderen en/of te manipuleren. De aanvraag voor een tijdelijke en/of definitieve wegname, verplaatsing of terugplaatsing van een afvalkorf gebeurt steeds per e-mail op het adres: [ondergrondse.korven@IVAGO.be](mailto:ondergrondse.korven@IVAGO.be) en wordt ingediend ten laatste 14 dagen vóór de werken aanvangen, laattijdige meldingen kunnen door IVAGO worden geweigerd.

#### Adressering/huisnummering

De verplaatsing van de voordeur naar de zijgevel heeft mogelijks consequenties voor de adressering en huisnummering, hiervoor moet contact opgenomen worden met het loket Huisnummering: dienst Burgerzaken, aanwezig in alle dienstencentra, ook bereikbaar online ( <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen/huisnummering#sheet-organisations> ) of via mail ([huisnummering@stad.gent](mailto:huisnummering@stad.gent)).

#### Drinkwaterinstallatie

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

#### Werfcharter

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt gevraagd zoveel als mogelijk gebruik te maken van het hoger wegennet en van transport over water. Het bouwproject voldoet mogelijks aan de criteria om transport (al dan niet gedeeltelijk) via het water te laten verlopen. Er moet contact worden opgenomen met de relevante stadsdiensten om het transport over het water te bespreken.

#### Fietsstalplaatsen

Indien er bijkomende fietsstalplaatsen nodig zouden zijn, kan u het plaatsen van bijkomende fietsstalplaatsen voorstellen aan de Fietsambassade.

#### Afval

Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

#### Sloop

Er wordt deels een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst ([groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)).

#### Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

## **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 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 dossierkosten;
- 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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\_08952 - OMV\_2024076230 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van twee handelshuizen naar hoofdfunctie reca (zowel gelijkvloers als op de verdiepingen), het plaatsen van zaakgebonden publiciteit en de sloop van aanbouw en heroprichten van een nieuwe aanbouw, het exploiteren van warmtepompen, lozen van huishoudelijk afvalwater, opslag van gevaarlijke vloeistoffen en producten van dierlijke oorsprong - zonder openbaar onderzoek - Langemunt, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024076230**

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)       |
|-----------------------------------|--------------------------|
| V_N_Zuiden Langemunt.pdf          | pxx2Xf3liiQpnYeDDQWGtQ== |
| V_N_Oosten Grootkanon.pdf         | 1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg== |
| V_N_Noorden Leie.pdf              | 1B2M2Y8AsgTpgAmY7PhCfg== |
| N-Vis_Zuidoosten Grootkanon.pdf   | yK+mxTW4dhwXhAhuVBSv/g== |
| N_Vis_Zuilen Leie.pdf             | AOSbz8cOaFuMUlatat/y9w== |
| N_Vis_Zuidwesten Langemunt.pdf    | 8I5r9DqOJp+zMNYKiWy0/g== |
| N_Vis_Zuidwesten Kraanlei.pdf     | EshFkHUZaSKW2HBzaVVsmQ== |
| N_Vis_Zuiden Leie Nacht.pdf       | OMECkqL+vxYI0WR6TR9QHQ== |
| N_Vis_Oosten Grootkanon.pdf       | DGWYs47bQqEQzJA+SDckHw== |
| N_Vis_Oosten Grootkanon nacht.pdf | TrIYytwl6yU0WBpJ7JlesQ== |
| N_Vis_Noordoosten_Zuivelbrug.pdf  | Xjpo+veGI2kH+oJcKK63+g== |
| BA_2402_T_N_TERREINPROFIEL.pdf    | GzZUMQv7yaj9RHnvvu2T7Q== |
| BA_2402_T_B_TERREINPROFIEL.pdf    | 7AqiX4a6grxqmZSEL8Uaqg== |
| BA_2402_S_N_CC.pdf                | IMyZjxntFBfEjcGiY32gtQ== |



|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| BA_2402_S_N_BB.pdf | jzY+xISC4D41qEXX9jIWGg== |
| BA_2402_S_N_AA.pdf | +I9dA3mfnBnn07Ba5LjkqA== |
| BA_2402_S_B_CC.pdf | hlpFHrf3sLw2sHu+FVSQCw== |
| BA_2402_S_B_BB.pdf | HLpGlcB57Jh6OdmVJ69gOw== |
| BA_2402_S_B_AA.pdf | /NSmZRvA6d+/cT2DjFDnEg== |
| Ba_2402_P_N_+5.pdf | UgVl624V000tjPrCNzUD2A== |
| Ba_2402_P_N_+4.pdf | mWr07nONYx2yp+2RU3BqUQ== |
| Ba_2402_P_N_+3.pdf | D2xeENOSpCM62BZEWCVVsg== |
| BA_2402_P_N_+2.pdf | MCv24KAU5hSDXN5+dlekqA== |
| BA_2402_P_N_+1.pdf | kSMAM5jzgZfMj+raULq8SA== |
| BA_2402_P_N_+0.pdf | BL39xfUDkdNmmMI5222b0g== |
| BA_2402_P_N_-1.pdf | cGQmPtsq87dOj3LesK0mvA== |
| BA_2402_P_B_+5.pdf | 7uRo0UHV9+dRCMUk4T/Lcg== |
| BA_2402_P_B_+4.pdf | 50iTH9EV+WuVFF1cod7Arg== |
| BA_2402_P_B_+3.pdf | LhE0RYfJ94NEj47d32aUqw== |
| BA_2402_P_B_+2.pdf | o5t27Y6D2D3qdyHlBrdP0A== |
| BA_2402_P_B_+1.pdf | 9m6u3vWlIV9M3nnEopHgGw== |
| BA_2402_P_B_+0.pdf | jSO9XMUkWfF7idyFd0JPcg== |

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| BA_2402_P_B_-1.pdf                 | HPaK6RhpNUAaIBcU/YzXNg== |
| BA_2402_L_Legende.pdf              | CBOyETJ1qKflxZ2TDsIX9Q== |
| BA_2402_I_N_+0_Inplantingsplan.pdf | g56gfxGovzBJVX2GZ15Eug== |
| BA_2402_I_B_+0_Inplantingsplan.pdf | cxi7+ZbTKg99H05kgcfqWg== |
| BA_2402_G_N_ZO.pdf                 | I5NPPzDLwHndIRaU/IJx6g== |
| BA_2402_G_N_NW.pdf                 | +Sk34P4MjLSiR4fuy7klxQ== |
| BA_2402_G_N_NO.pdf                 | MqKvuyautPTG27078A0zlA== |
| BA_2402_G_B_ZO.pdf                 | Ngcxu9GZnm/kRSJaDrvlrg== |
| BA_2402_G_B_NW.pdf                 | o252jxl/HY4N3HoDu/fTLA== |
| BA_2402_G_B_NO.pdf                 | nUjNI5f4NvsmKoVso2yB+A== |