



2025_CBS_08953 OMV_2025092204 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van 2 woningen tot één woning met een gelijkvloerse recafunctie - zonder openbaar onderzoek - Lammerstraat, 9000 Gent - 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 Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Alrakis BVBA met als contactadres Wateringen 26, 9300 Aalst en Marnik Van Impe - Karin Ghysens met als contactadres Wateringen 26, 9300 Aalst hebben een aanvraag (OMV_2025092204) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van 2 woningen tot één woning met een gelijkvloerse recafunctie
- Adres: Lammerstraat 1 en 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 283M en 283N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 september 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

Omgeving

De betreffende woningen uit voorliggende aanvraag bevinden zich op de hoek van de Lammerstraat en Sint-Pietersnieuwstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving is zeer divers en bestaat uit zowel handelspanden, recazaken als woningen opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met zowel een plat als een hellend dak. Het pand maakt deel uit van het bouwblok waar het Wintercircuit is gelegen.

Op het linker perceel (met een oppervlakte van 26,80m²) is een eengezinswoning gelegen met een netto-vloeroppervlakte van 60,7m². En op het rechter perceel (met een oppervlakte van 31,80m²) bevindt zich een eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte van 75,7m². Beide percelen zijn volledig bebouwd. De betreffende panden bestaan uit 3 bouwlagen en zijn afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10m88 en +9m89 aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op de hoek is de voorgevel hoger met een totale hoogte van +12m25 (gemeten van het trottoirpeil). Beide panden zijn volledig onderkelderde.

Historiek

Er werd reeds een weigering (OMV_2024114021) afgeleverd voor een identieke aanvraag wegens het ontbreken van voldoende gedetailleerde plannen om een beoordeling van de impact van de verbouwingswerken op de erfgoedwaarde te beoordelen. Huidige aanvraag herneemt integraal de voorgaande aanvraag met bijkomende detaillering.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is samen met de panden Lammerstraat 5-7-9 en 11 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134913) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Burgerhuizen met winkels ontworpen door Louis Roelandt. Eclectische gevelwand met overwegend Italianiserende, neoromaanse inslag, vanouds opgesplitst in verschillende woningen met winkelpanden op de begane grond. Gebouwd in opdracht van Ed. Maeterlinck in 1852 naar ontwerp van Louis Roelandt (confer bouwaanvraag van 1851). Bepleisterde lijstgevel van dertien traveeën en drie bouwlagen afgelijnd door boogfries met rozetversiering. Vooruitspringende en hoger uitgebouwde hoek- en middentravee onder kroonlijst. Fraai uitgewerkte bel-etage met grote rondboogvormige drielichten, voorzien van neoromaans houten traceerwerk in het boogveld, geflankeerd door kleinere rondboogvensters. Op de bovenste verdieping ronde

vensters, eveneens met tracerwerk. Geaccentueerde middentravee door bekroning van het venster met een soort baldakijn, tevens balkonplaat van het balkon voor het rondboogvenster met tweelicht, in de rechthoekige nis. Begane grond, op twee deuren na, volledig verbouwd door moderne winkelramen."

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

Het pand is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht "Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schueren en omgeving" (beschermingsbesluit van 08/04/2011). De wijk gevormd door de vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, de huizenrij Lamstraat [Lammerstraat] 1-11, het voormalig circus, de Minard-schouwburg en de omgevende straten en blokken (Sint-Pietersnieuwstraat, Lamstraat [Lammerstraat], Parijsberg, Platteberg, Korianderstraat, Walpoortstraat) is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en industrieel-archeologische waarde.

Het pand is samen met de panden Lammerstraat 5-7-9 en 11 beschermd als monument, "Burgerhuizen met winkels ontworpen door Louis Roelandt" (beschermingsbesluit van 13/01/1978) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu architectuurhistorische waarde, de industrieel-archeologische waarde en de sociaal-culturele waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van 2 woningen tot één woning met een gelijkvloerse recafunctie. De woningen met huisnummers 1 en 3 worden samengevoegd tot 1 woning met een gelijkvloerse nevenfunctie reca. Het volume van het hoofdgebouw blijft daarbij grotendeels behouden. Het bestaande dakvolume van de hoekwoning werd integraal vernieuwd.

Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien. Over alle verdiepingen wordt in de scheidingsmuur tussen beiden woningen een opening gemaakt zodat de verdiepingen met elkaar worden verbonden. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als een recafunctie van ca. 35m² met een totale publiek-toegankelijke oppervlakte van 18m². De recazaak wordt ingericht als streetfoodzaak 'Barouche'.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een inkomhal voorzien die toegang biedt tot de bovenliggende verdiepingen. De bovenliggende verdiepingen worden ingericht met een woonfunctie. De eerste verdieping wordt ingericht met een leefruimte, keuken, eetruimte, toilet en traphal. De tweede verdieping wordt voorzien van een bureau en een traphal op de hoek en rechts een slaapkamer, badkamer en technische ruimte.

De trap die aanwezig is in de bureau dient als toegang tot het plat dak van het hoekpand. Het (licht) hellende dak van het pand Lammerstraat 1 werd integraal heraangelegd als plat dak. Dit dak wordt in de huidige aanvraag volledig ingericht als dakterras. Hiervoor wordt er op de linker perceelsgrens (kant Sint-Pietersnieuwstraat) een zichtschermbaan geplaatst van 1,90m hoog. Dit

zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 65cm over een lengte van 4m00. Het volume op de hoek wordt ingericht als berging. Verder wordt het dakterras voorzien van een borstwering van ca. 80cm hoog.

Er worden geen werken voorzien aan de riolering.

Er wordt in deze aanvraag geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 06/02/2025 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van een woning met reca en een woning met handelspand tot één woning met reca. (OMV_2024114021)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/05/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW L-3-66)

- Op 29/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW L-17-66)

- Op 04/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van bestemming van detailhandel naar horeca. (2015/09111)

Handhaving

Op 08/05/2024 werd volgende vastgesteld:

- Op de gelijkvloerse verdieping is een doorbreking gemaakt tussen huisnummer 1 en huisnummer 3.

Op 15/05/2024 werd aangemaand om tegen uiterlijk 30/06/2024:

- een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen conform aan de uitvoering.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Agentschap Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 7 oktober 2025:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 09/09/2025. Voor de

gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft werken aan de panden gelegen aan de Lammerstraat 1 en 3 te Gent. Deze zijn

beschermd als monument omwille van de historische, in casu architectuurhistorische, de sociaal-culturele en de industrieel-archeologische waarden. Deze zijn vastgelegd in het KB van 13-01-1978. De panden maken ook deel uit van het stadsgezicht 'Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schueren en

omgeving", beschermd bij MB van 08-04-2011 omwille van de industrieel-archeologische waarde en de historische waarde.

De aanvraag betreft een regularisatie van reeds uitgevoerde werken, de renovatie van de woningen op de bovenverdiepingen en een functiewijziging van het gelijkvloers.

Het betreft:

(1) Functiewijziging voor Lammerstraat 1 van 'woning met handel' naar 'woning met horeca'

(2) Regularisatie van

- a. het maken van een deuropening in de gemene muur van Lammerstraat 1 en 3 op het gelijkvloers
- b. vervanging van een houten linteel in het dak van Lammerstraat 1 door een nieuwe stalen ligger in functie van het waarborgen van de stabiliteit van de hoektravee van de woning
- c. het realiseren van een plat dak in de hoektravee van Lammerstraat 1 (incl. betonnen ringbalk)
- d. het vervangen van het hellend dak aan de Lammerstraat 1 door een plat dak
- e. plaatsing van een airco unit op het dak van Lammerstraat 3
- f. maken van een doorbreking/deuropening in de gemene muur van Lammerstraat 1 en 3 op de 2de verdieping
- g. diverse interieurwerken:
 - i. nieuwe keramische betegeling in horecazaak op gelijkvloers
 - ii. brandwerend plafond tussen gelijkvloers en 1e verdieping
 - iii. schilderen wanden gelijkvloers
 - iv. realisatie van een toilet in de kelder van Lammerstraat 3
 - v. plaatsing van een nieuwe voorzetwand voor de trap van Lammerstraat 1 tussen gelijkvloers en +1
 - vi. brandwerende beplating aan de onderzijde van de trap van Lammerstraat 3 tussen gelijkvloers en +1
 - vii. elektriciteitswerken

(3) renovatie en samenvoeging van de bovenliggende verdiepingen van Lammerstraat 1 & 3:

- a. de realisatie van een afgescheiden inkomhal op het gelijkvloers van Lammerstraat 3 (brandwerende scheidingswand tussen horecazaak en inkomhal bovenliggende woning),
- b. vernieuwing van de huidige voordeur van Lammerstraat 3
- c. het maken van een verbindingsopening in de gemene muur op de kelderverdieping
- d. het maken van een verbindingsopening in de gemene muur op de 1e verdieping
- e. het realiseren van een daktoegang in Lammerstraat 1
- f. het realiseren van een dakterras in Lammerstraat 1 en incl. het realiseren van een zichtscherm aan de perceelsgrens met Sint-Pietersnieuwstraat 15A
- g. het vernieuwen van alle technieken
- h. het plaatsen van voorzetramen aan de binnenkant van de 5 rozetramen op de 2e verdieping
- i. diverse interieurwerken:
 - a. overbouwen van de bestaande trap van +1 en +2 in Lammerstraat 3 met een vestiairemeubel + dichtleggen trap op +2 op reversibele wijze
 - b. dichtleggen van trap in Lammerstraat 1 van gelijkvloers naar +1 op reversibele wijze

- c. plaatsing van nieuwe vloer op de eerste verdieping (zithoek) en tweede verdieping (multifunctionele ruimte) – in badkamer, wc, keuken en inkomhal een niet gespecificeerd alternatief
- d. verwijderen later ingebrachte verlaagde plafonds
- e. vernieuwen plafonds in de Lammerstraat 1 op +1 en +2 + aanvulling van lacunes
- in plafond Lammerstraat 3 op +1 en +2

Deze aanvraag volgt op een eerdere aanvraag (2024114021) waarop het agentschap Onroerend Erfgoed deels gunstig met voorwaarden en deels ongunstig adviseerde (ref. 4.002/44021.32.61). Hierna volgde een nieuw overleg tussen bouwheer, architect, stedelijke dienst Monumentenzorg en het agentschap Onroerend Erfgoed. De huidige aanvraag ligt in lijn met deze voorbespreking.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende **voorwaarden**:

- op de verdiepingen +1 en +2 werkt u de vloeren overal terug af naar origineel model, m.n. met plankenvloeren (niet met een parket). Type en legrichting dienen identiek te zijn aan de originelen en zijn voor uitvoering voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Stadsarcheologie & Monumentenzorg (SAMZ). Eventuele plaatselijke afwijkingen t.h.v. vochtige ruimtes dient u ook voor uitvoering voor te leggen;
- maximaal behoud van de nog bewaarde originele gepleisterde plafonds op rinkellatjes (bijv. op de eerste verdieping van Lammerstraat 1) dient voorop te staan. Enkel plaatselijk herstel van de nog bestaande delen is daarom toegestaan. Het herpleisteren van wanden en plafonds dient overal te gebeuren met een zuivere kalkpleister (niet met gipspleister) en zonder stop- en randprofielen. Bij de dagkanten en bogen kan gewerkt worden met een kleine voeg om mogelijke bewegingen van het houten schrijnwerk op te vangen. De plafonds op +1 en +2 voert u ofwel uit op rinkellatjes ofwel op een structuur van strekmetaal of een gaas (dus niet op gipskartonplaten);
- Voor uitvoering legt u de definitieve uitvoeringsdetails van de nieuwe binnenramen (in opbouw) op verdieping +2 voor aan Onroerend Erfgoed.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig. In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse

Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 30 september 2025 onder ref. 0722031-003/2025: Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunt

- Compartimentering 'El 60' tussen de 2 functies.

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 **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: vrijstelling:

In het ontwerp wordt geen septische put geplaatst omdat het niet wenselijk is om vanwege de aanwezige erfgoedwaarde aanpassingen te voorzien aan de interne structuren. Daarnaast zijn de betreffende percelen volledig bebouwd. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling worden verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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.

Volgens artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Aangezien er geen grote verbouwingswerken worden aangevraagd, enkel een functiewijziging, dient niet te worden voldaan aan deze verplichting.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuwetgeving

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens, restaurants, bakkerij, brouwerij, etc. (exclusief broodjeszaken, bed & breakfast, koffiehuisen) kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Indien de zaak niet enkel een take away zaak is (en dus mensen ter plaatse aan tafel worden bediend) moet het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

Indien er in de zaak voedsel bereid wordt:

- Moet de uitlaat van de keukendampen zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.
- Moet bij het afvoerkanaal (volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement) de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Mobiliteit

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

Geluid

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

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

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

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

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Het bestaande licht hellende dak werd reeds vervangen door een plat dak. Gezien het gaat om een bestaand dakoppervlakte dient deze niet in rekening gebracht te worden. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. 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 vervaltermijn 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 is erop gericht om twee te beschermen eengezinswoningen samen te voegen tot één woning met een gelijkvloerse recazaak (regularisatie).

Functiewijziging gelijkvloerse verdieping

De geplande werken zorgen voor een herwaardering van de twee panden en de aanblik van de hoek Lammerstraat - Sint-Pietersnieuwstraat. De samengevoegde ruimte op de gelijkvloerse verdieping beoogt een voldoende ruime recazaak die een stabiele en lange termijnutbating moet mogelijk maken.

De betreffende percelen bevinden zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie. De gevraagde functiewijziging naar reca is hier aanvaardbaar.

Samenvoegen van twee te beschermen eengezinswoningen

Er kan een positief advies worden verleend voor het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen aangezien er één grote kwalitatieve eengezinswoning in de plaats komt. De woon- en leefkwaliteit van de woonfunctie wordt door de samenvoeging, het creëren van een buitenruimte en de verbouwingen verhoogd. Daarnaast zorgt het herinrichten van een woonfunctie op de verdiepingen voor een instandhouding van de nu leegstaande verdiepingen. Dit zorgt voor een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarde, wat positief bevonden kan worden. De eengezinswoning beschikt over één slaapkamer. Deze kamer beschikt over twee raamopeningen, waarvan één raamopening op de perceelsgrens, wat niet kan instaan voor de berekening van de natuurlijke daglichttoetreding. De tweede raamopening is te klein om in te staan voor de volledige natuurlijke daglichttoetreding in de slaapkamer. Echter wordt de naastliggende badkamer als één open ruimte met de slaapkamer voorzien, waarbij ook deze over een bijkomend raam beschikt en er dus weldegelijk voldoende daglichttoetreding zal aanwezig zijn in de slaapkamer.

Verbouwingen

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht en de bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat beide delen van het pand hun oorspronkelijke structuur grotendeels behielden. Beide delen vormden oorspronkelijk elk een woning met handelszaak. De scheidsmuur tussen beide gebouwen en de indeling vanaf de eerste verdieping bleven behouden. Ook de trappen en schouwlichamen van beide gebouwen bleven vrijwel integraal

aanwezig. Schouwmantels en interieurelementen zoals deuren werden eerder gewijzigd of verwijderd. De panden hadden een eenvoudig interieur.

Voor inventarispanden wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartijen behoren hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals trappen en schouwen

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven tenzij anders beoordeeld in onderstaand advies.

De behouden en recent gerestaureerde 19de-eeuwse architectuur van de straatgevels zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht en deze als monument beschermde eenheidsarchitectuur.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functies en verbouwingen verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

De beide bijzonder kleine woonentiteiten worden samengevoegd tot één entiteit. De hiertoe noodzakelijke aanpassingen tasten in beperkte mate de erfgoedwaarden van de panden maar verbeteren de woonkwaliteiten van de entiteit gevoelig. Op deze manier wordt de kans op leegstand van de verdiepingen boven de handelszaak vermeden. Er wordt een compacte en kwalitatieve eengezinswoning bekomen.

De verwijdering van één deel van de rechtse trap en de centrale doorbreking van de scheidsmuur op de eerste verdieping, verwijderen kenmerkende delen van de structuur van beide oorspronkelijke woningen. Aangezien de overige trapdelen in beide panden behouden blijven en aangezien de aanwezigheid van de schouw afgetekend blijft in de vloer en op het muurdeel boven de muuropening, zijn deze ingrepen aanvaardbaar. De ingrepen vergroten de woonoppervlakte en verbeteren de interne circulatie in de woonentiteit.

De aanvraag omvat eveneens de regularisatie van de aanpassing van de dakvorm van het hoekpand. De oorspronkelijke constructie bestond uit 2 lessenaarsdaken met een lichte helling. Beide dakvolumes zaten verborgen achter de gevels. Het vervangen van het dak op de hoek door een bouwvolume met plat dak en het andere dakdeel door een plat dak ingericht als dakterras, heeft vrijwel geen impact op het uitzicht van het pand. De daken en het opgehoogde bouwvolume blijven nog steeds aan het zicht onttrokken door de bestaande gevels. De dakvorm had een beperkte erfgoedwaarde maar leidde wel tot bouwtechnisch moeilijke aansluitingen tussen gevels en dak.

Door de toegang tot het dakterras door middel van een centraal in de ruimte geplaatste trap met dakluik te realiseren, wordt een trap tegen de ramen van de gevels vermeden. Dit vermijdt een storend buitenaanzicht.

De aanvraag omvat, met uitzondering van de kleurcode voor de nieuwe inkomdeur, voldoende informatie over de aanpassingen in het interieur en aan het exterieur van de panden. De voorgestelde regularisatie en nog uit te voeren werken hebben een aanvaardbare impact op de erfgoedwaarden van het pand. Voor de inkomdeur wordt er een **bijzondere voorwaarde** geformuleerd.

De aangevraagde werken die voorliggen ter regularisatie zijn bijgevolg zowel ruimtelijk alsook vanuit een erfgoeddoelpunt aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025092204_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van 2 woningen tot één woning met een gelijkvloerse recafunctie aan Alrakis bvba (O.N.:0843489531) en Marnik Van Impe - Karin Ghysens gelegen te Lammerstraat 1 en 3, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2025 met kenmerk 0722031-003/2025).

Agentschap Onroerend Erfgoed

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 7 oktober 2025, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden:

- op de verdiepingen +1 en +2 werkt u de vloeren overal terug af naar origineel model, m.n. met plankenvloeren (niet met een parket). Type en legrichting dienen identiek te zijn aan de originelen en zijn voor uitvoering voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Stadsarcheologie & Monumentenzorg (SAMZ). Eventuele plaatselijke afwijkingen t.h.v. vochtige ruimtes dient u ook voor uitvoering voor te leggen;
- maximaal behoud van de nog bewaarde originele gepleisterde plafonds op rinkellatjes (bijv. op de eerste verdieping van Lammerstraat 1) dient voorop te staan. Enkel plaatselijk herstel van de nog bestaande delen is daarom toegestaan. Het herpleisteren van wanden en plafonds dient overal te gebeuren met een zuivere kalkpleister (niet met gipspleister) en zonder stop- en randprofielen. Bij de dagkanten en bogen kan gewerkt worden met een kleine voeg om mogelijke bewegingen van het houten schrijnwerk op te vangen. De plafonds op +1 en +2 voert u ofwel uit op rinkellatjes ofwel op een structuur van strekmetaal of een gaas (dus niet op gipskartonplaten);
- Voor uitvoering legt u de definitieve uitvoeringsdetails van de nieuwe binnenramen (in opbouw) op verdieping +2 voor aan Onroerend Erfgoed.

Als er aan deze voorwaarden wordt voldaan, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als er niet aan de voorwaarden kan worden voldaan, resulteert dit in een ongunstige beoordeling.

Inkomdeur

De kleurcode van de inkomdeur is niet vermeld in de aanvraag. Om een visuele eenheid in het kleurgebruik voor het schrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping te verkrijgen, wordt als voorwaarde gesteld dat de deur in dezelfde donkergroene kleur als deze van de winkelpui van het pand wordt geschilderd. De te gebruiken NCS-code hiervoor is S8010-B70G.

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat alle afval inpandig kan worden opgeslagen.

Afvalwater

Indien de zaak niet enkel een take away zaak is (en dus mensen ter plaatse aan tafel worden bediend) moet het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloozd worden.

Geur

Indien er in de zaak voedsel bereid wordt:

- Moet de uitlaat van de keukendampen zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

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

Geluid

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

Riolering

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid

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

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

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

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

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

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

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

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

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

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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 ontplofing 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 dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08953 - OMV_2025092204 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van 2 woningen tot één woning met een gelijkvloerse recafunctie - zonder openbaar onderzoek - Lammerstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025092204

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_T_V_04_terreinsnede B.pdf	hW6A8dPPRwaROKWVaAB/eQ==
BA_T_V_01_terreinsnede A.pdf	MKXc7HjeUv5wnzTMT5YQMQ==
BA_T_N_06_terreinsnede B.pdf	TcxWrXQ662M6im7V0VnjCw==
BA_T_N_03_terreinsnede A.pdf	kFcinWIRfEa8xk8m/NoHCg==
BA_T_B_05_terreinsnede B.pdf	2/HpOSOTx3C3pcG0499/GQ==
BA_T_B_02_terreinsnede A.pdf	pe8UR68U6FdoJV6U78VI3Q==
BA_S_V_04_snede B.pdf	SKQcVDi5Pd2XuRR8tv9e8w==
BA_S_V_01_snede A.pdf	k7ObUppj7JLfvBY7LmgZEA==
BA_S_N_07_snede C.pdf	S9QQTnaMdKxp+Eptp5JmGg==
BA_S_N_06_snede B.pdf	pXnLCfBYLs5N4er6VszhbQ==
BA_S_N_03_snede A.pdf	xdpyHo85DbqGAhHR6onxrQ==
BA_S_B_05_snede B.pdf	LT9oWry1Wl13dSZ3pZS0GQ==
BA_S_B_02_snede A.pdf	omLfsE5J2YuDR9zjVyJH+A==
BA_P_V_05_dak.pdf	HPicLtwEe4VLx54pqQj06Q==

BA_P_V_04_niv 2.pdf	LH4nH9tzOAaqPqp8OFmmvQ==
BA_P_V_03_niv 1.pdf	/APiRcnkEf+USU5ukVJ68A==
BA_P_V_02_niv 0.pdf	LPFBkXSuCi7l3dBEYhhm/g==
BA_P_V_01_niv -1.pdf	Ds7ZSNJboLLdRqm5LwlS5Q==
BA_P_N_16_dak.pdf	N69AgSe8GHG6oPtM+meerg==
BA_P_N_15_niv 3.pdf	a02nlbn30o24BljeGc7fEQ==
BA_P_N_14_niv 2.pdf	37THAjQpV1ihXjjdobWmAA==
BA_P_N_13_niv 1.pdf	n6S//tto0SZdNGELJTA3MA==
BA_P_N_12_niv 0.pdf	Tkr1fGnyQeXoLZX7fKRNag==
BA_P_N_11_niv -1.pdf	1HK5k2KufWhjCwxjEeF6Hg==
BA_P_B_10_dak.pdf	kVKT6H2ncCrAyzVEiBjKMq==
BA_P_B_09_niv 2.pdf	dLazzUs5BA6HzBBT3DHYkw==
BA_P_B_08_niv 1.pdf	zBxf7sbe8hzSx0jWneBBfQ==
BA_P_B_07_niv 0.pdf	Yxt6vro1M9VJig18BeXOow==
BA_P_B_06_niv -1.pdf	uj7la2Ek6T7LPedHsxVfSw==
BA_L_01_Legende.pdf	kpKF7RGocGD8qeXiYK02kQ==
BA_I_V_01_inplanting.pdf	zv/UWlgt+iScBPgiaFerg==
BA_I_N_03_inplanting.pdf	7s2m/MPN6GCRfl0tElfr3A==

BA_I_B_02_inplanting.pdf	WzfMIddQqQx4FVINANwklA==
BA_G_V_04_gevel Lammerstraat.pdf	bnuhQ5rrnSF4As8VHHIJWg==
BA_G_V_01_gevel Sint Pietersnieuwstraat.pdf	sXsMM9Z0Kxgr+XmrrLKNQQ==
BA_G_N_03_gevel Sint Pietersnieuwstraat.pdf	zLtGA4Omc5UIUk+xNDeHWQ==
BA_G_N_01_gevel Lammerstraat.pdf	WBxXw+FZa5j3UN7iR5Lpyg==
BA_G_B_02_gevel Sint Pietersnieuwstraat.pdf	KdLSgXP/00NQvhL3LOY63Q==
ALG_DO_250707_407_NT - schrijnwerk inkomdeur.pdf	zb0FlkfrgQh09Ggy1PihEA==
ALG_DO_250707_406_NT - schrijnwerk voorzetramen niv 2.pdf	Hdg4ZzblMmy4h1o6ZtfUWQ==
ALG_DO_250707_405_NT - vloerafwerking opening niv 1.pdf	7WPP4jU9kGK4dhF43mxKcQ==
ALG_DO_250707_404_NT - zichtscherf.pdf	yz5/8NO6sYxNgQ++filPtA==
ALG_DO_250707_403_NT - borstwering dakterras.pdf	rtWY1cflylmRfr/iCIALUw==
ALG_DO_250707_117_NT - niv 3 voor nota.pdf	Rf3j7adK8LAf0c1v6rJlYw==