



2025_CBS_09582 OMV_2024121684 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de ingrijpende energetische renovatie van het pand met huisnummers 19 & 21, het renoveren van de gelijkvloerse handelsruimte en het atelier achteraan, pand met huisnummer 23, wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de activiteiten als filmstudio met de bijhorende opslag en kantoorfunctie op de verdieping en de exploitatie van 2 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Adolf Baeyensstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hans Buyse met als contactadres Kasteellaan 355, 9000 Gent en Poetry In Motion ProductionZ BV met als contactadres Schepenvijverstraat 4 bus 101, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024121684) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

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

- Onderwerp: de ingrijpende energetische renovatie van het pand met huisnummers 19 & 21, het renoveren van de gelijkvloerse handelsruimte en het atelier achteraan, pand met huisnummer 23, wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de activiteiten als filmstudio met

de bijhorende opslag en kantoorfunctie op de verdieping en de exploitatie van 2 warmtepompen

- Adres: Adolf Baeyensstraat 19-23, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 1002E6 en 1002F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Voorliggende aanvraag is gelegen langs de Adolf Baeyensstraat in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Het betreft voornamelijk eengezinswoningen (type rijwoningen) bestaande uit twee tot drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

PLAATS

De aanvraag betreft twee aanéengesloten percelen met een rechthoekige vorm. Het eerste perceel reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 20,81m. Het tweede perceel reikt vanaf een bouwdiepte van 20,81m tot een bouwdiepte van 42,33m. Aan de straatzijde beschikt de aanvraag over een breedte van 8,25m. De percelen beschikken over een totale oppervlakte van ongeveer 347m².

MORFOLOGIE

Aan de straatzijde bevindt zich een perceelsbreed hoofdvolume (met als adres Adolf Baeyensstraat 19-21) van drie volwaardige bouwlagen overwegend afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de voorgevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 10,64m. De kroonlijst van de achtergevel beschikt over een variërende hoogte. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 10,50m langsheen de linkerperceelsgrens en 10,62m langsheen de rechterperceelsgrens. Centraal rijkt de kroonlijst slechts tot een hoogte van 8,91m. De nokhoogte van het hellend dak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 14,42m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 10,00m.

Het pand beschikt bijkomend over verschillende aanbouwvolumes:

- ? Over de volledige breedte van het perceel tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 20,81m bevindt zich een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak met een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 4,31m.
- ? Op het eerste verdiep beschikt het pand over een tweede aanbouwvolume tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 20,81m. Het aanbouwvolume is afgewerkt met een plat dak en beschikt over een kroonlijst (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,58m. Het aanbouwvolume behoudt een afstand van 3,19m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het aanbouwvolume is tot een bouwdiepte van 16,56m gelegen

langsheen de linkerperceelsgrens. Vanaf een bouwdiepte van 16,56m tot 20,81m behoudt het een afstand van 1,85m t.o.v. de linkerperceelsgrens.

- ? Op het tweede verdiep beschikt het pand over een beperkt derde aanbouwvolume tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,28m. Het aanbouwvolume is afgewerkt met een plat dak en beschikt over een kroonlijst (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,16m. Het aanbouwvolume behoudt een afstand van 1,90m t.o.v. de linkerperceelsgrens en 3,18m t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Aan de achterzijde bevinden zich twee bijgebouwen (met als adres Adolf Baeyensstraat 23) die morfologisch en intern verbonden zijn met het gelijkvloerse aanbouwvolume:

- ? Het eerste bijgebouw bestaat uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak en vat aan op een bouwdiepte van 20,81m tot 30,85m. Het is een perceelsbreed opgetrokken bijgebouw dat aansluit op het gelijkvloerse aanbouwvolume van het hoofdvolume. Het bijgebouw beschikt over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) zijnde 4,31m.
- ? Het tweede bijgebouw bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een lessenaarsdak en vat aan op een bouwdiepte van 30,85m en reikt tot tegen de achterperceelsgrens. Het bijgebouw is perceelsbreed opgetrokken en beschikt over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 7,63m en 8,44m. De nok van het lessenaarsdak ligt op de achterperceelsgrens.

Het volledige perceel is volgebouw met als enige uitzondering een beperkte koer (5m²) gelegen in de hoek van de rechterperceelsgrens en het gevelvlak van het bijgebouw van twee bouwlagen hoog.

PROGRAMMA

In het hoofdvolume en de aanbouwvolumes bevinden zich een handelsruimte en eengezinswoning. In de bijgebouwen bevindt zich een atelier.

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich aan de linkerzijde een onderdoorgang die doorloopt tot aan het bijgebouw. Deze onderdoorgang vormt de enige toegang van de straatzijde tot de bijgebouwen. Aan de rechterzijde bevindt zich een winkelruimte (met eigen toegang aan de straatzijde) en enkele bijhorende berg ruimtes. Vanuit de onderdoorgang heeft men toegang tot een centrale traphal die toegang geeft tot de woning op de verdiepingen.

Op het eerste verdiep bevindt zich een ruimte leefruimte, keuken en wasplaats in het hoofdvolume en een toilet, berg ruimte, eerste slaapkamer en badkamer in het aanbouwvolume. Op het tweede verdiep bevinden zich vier bijkomende slaapkamers. De ruimte onder het hellend dak is ingericht als zolderruimte (berging). Het hoofdvolume is gedeeltelijk onderkelderd.

Het atelier bestaat op zowel het gelijkvloers als het eerste verdiep over een open ruimte. Op het gelijkvloers bedraagt de netto vloeroppervlakte 158,48m². Op het eerste verdiep bedraagt de netto vloeroppervlakte 84,71m².

Voorliggende aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging van handel naar dienstverlening:

Het pand aan de straatzijde wordt omgevormd tot een eengezinswoning met een dienstverlenende zaak op het gelijkvloers. De eengezinswoning en de dienstverlening worden van elkaar gescheiden en kunnen autonoom functioneren. De dienstverlenende functie beschikt over een netto vloeroppervlakte van 65,57m².

2/ Afbraak van het derde aanbouwvolume:

Het centrale aanbouwvolume op het tweede verdiep wordt verwijderd.

3/ Beperkte verticale uitbreiding van het hoofdvolume:

De kroonlijst van de achtergevel wordt over de volledige breedte van het pand gelijkgetrokken tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,62m. Dit leidt tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuur met linkeraanpalende van 4cm.

4/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken van de woning:

VOORGEVEL

In de voorgevel wordt het linkse raam op het eerste verdiep gesupprimeerd. In de plaats wordt een erker voorzien. Deze erker beschikt over een breedte van 3,23m en een hoogte van 3,00m. De erker reikt 0,50m voorbij de rooilijn. De vrije hoogte tussen de erker en het onderliggende trottoirpeil bedraagt 4,10m. De erker behoudt 0,90m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens. De erker wordt voorzien van een groot raam in aluminium buitenschrijnwerk in een zwarte kleur.

Op het tweede verdiep wordt de raamopening aan de linkerzijde minder breed voorzien. Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen door zwart pvc-buitenschrijnwerk. De dubbele garagepoort wordt vervangen door een metalen poort in een zwarte kleur. Boven de toegangsdeur van de zaak wordt een zaakgebonden publiciteitsinrichting aangebracht (1,80m²).

Het resterende voorgevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt. De totale dikte van het gevelpakket bedraagt daarbij 14cm. Op de verdiepingen wordt de gevel afgewerkt met een siliconepleister in een groengrijze kleur en op het gelijkvloers wordt deze afgewerkt met zwarte keramische tegels.

ACHTERGEVEL

In de achtergevel van het hoofdvolume wordt er centraal op het tweede verdiep een nieuw raam voorzien. Het raam aan de rechterzijde wordt verkleind. Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen door zwart pvc-buitenschrijnwerk. De nieuwe kroonlijst wordt voorzien in zwart aluminium. Het resterende achtergevelvlak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een siliconenpleister in een groengrijze kleur.

ZIJGEVELS EN SCHEIDINGSMUREN

De zijgevelvlakken van het aanbouwvolume en hoger gelegen zijgevelvlakken (wachtgevels) van het hoofdvolume langsheen linker-en rechteraanpalende worden eveneens aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een siliconenpleister in een groengrijze kleur. In het zijgevelvlak van het aanbouwvolume wordt een bestaand raam gesupprimeerd en vervangen door een

nieuw raamvlak. Het aanbouwvolume wordt voorzien van een nieuwe kroonlijst in zwart aluminium.

DAKVLAKKEN

Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt grotendeels aangelegd als een groendak. Het stuk vanaf het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot een bouwdiepte van 12,00m wordt aangelegd als terras (5,46m²). De scheidingsmuren met aanpalenden blijven daarbij ongewijzigd.

5/ Functiewijziging van bedrijvigheid naar dienstverlening:

De bijgebouwen worden ingericht als filmatelier/studio/kantoor voor een content creator (dienstverlening).

6/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van de bijgebouwen:

In het gevelvlak gelegen langsheen de linkerperceelsgrens wordt één raam gesupprimeerd. In het gevelvlak gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt eveneens één raam gesupprimeerd. In het gevelvlak uitgevend op het eigen perceel wordt een nieuw raam voorzien in zwart pvc-buitenschrijnwerk. Het gevelvlak wordt eveneens afgewerkt in een siliconenpleister in een groengrijze kleur.

7/ Interne aanpassingswerken:

De gelijkvloerse zaak wordt voorzien van een eigen toilet en doucheruimte. Een voormalige bergruimte wordt ingericht als fietsenstalling voor het wonen. Op het eerste verdiep worden de ruimtes beperkt heringedeeld. Op het tweede verdiep wordt een badkamer ingericht en twee slaapkamers. De ruimte onder het hellend dak wordt ingericht voor technieken.

In het atelier wordt een nieuwe trap voorzien als verbinding tussen het gelijkvloers en het eerste verdiep. Op het gelijkvloers wordt tevens een zone voorzien voor het stallen van fietsen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diverse warmtepompen klasse 3 Nieuw	15,2 kW

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 augustus 2025 onder ref. 071892-002/PV/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- ? *De doorgang naar de achterbouw moet vrij blijven van brandlast wegens zijn rol als evacuatieweg. Er mogen bv. geen voertuigen gestald worden.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing en een zone voor bijgebouwen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgend punt:

? **BOUWHOOGTE**

Conform het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte 6,40m.

Afwijking: De kroonlijst van de achtergevel wordt over de volledige breedte van het pand gelijkgetrokken tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,62m.

Toetsing: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijking is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Het pand beschikt in bestaande toestand al overwegend over een hogere kroonlijsthoogte. In voorliggende aanvraag wordt het rechtse en centrale deel van de kroonlijst louter gelijkgetrokken met het linkse deel van de kroonlijst van de achtergevel. Een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak wordt als voldoende inpasbaar beoordeeld in de omgeving. Er bevinden zich gelijkaardige panden in de omgeving. De meerhoogte leidt bovendien slechts tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuur (4cm) met linkeraanpalende. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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.

Hemelwaterput:

Er wordt een hemelwaterput van 10m³ voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair en onderhoud. De hemelwaterput is correct gedimensioneerd volgens de regelgeving.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen. Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

Ondergrondse constructies:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als

volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Bemaling:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

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.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 augustus 2025 tot en met 10 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Functiewijziging van handel naar dienstverlening:

Principieel is er geen bezwaar tegen deze functiewijziging. Het behoud van een economische invulling komt de verwevenheid van functies in de omgeving ten goede en vergroot de leefbaarheid en interactie met de straat.

2/ Afbraak van het derde aanbouwvolume:

Het wordt positief bevonden dat het aanbouwvolume wordt verwijderd.

3/ Beperkte verticale uitbreiding van het hoofdvolume:

Het wordt positief bevonden dat de kroonlijst van de achtergevel wordt gelijkgetrokken. Hierdoor verkrijgt het pand een meer uniforme uitstraling. Deze beperkte meerhoogte vormt een afwijking op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak wordt evenwel als voldoende inpasbaar beoordeeld in de omgeving. Er bevinden zich gelijkaardige panden in de omgeving. De meerhoogte leidt bovendien slechts tot een zeer beperkte ophoging van de scheidingsmuur (4cm) met linkeraanpalende. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt.

4/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken van de woning:

Het bijkomend isoleren en afwerken van de gevel-en dakvlakken heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van deze woning en bijgevolg het wooncomfort. De gevel-en dakvlakken worden bovendien voldoende kwalitatief afgewerkt. In voorliggende aanvraag wordt evenwel niet verduidelijkt wat de respectievelijke dikte is van de isolatie en de afwerking, noch welk materiaal als isolatie wordt gebruikt.

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bijkomend worden volgende zaken opgenomen als **bijzondere voorwaarde**:

- ? De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- ? Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- ? Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- ? Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').
- ? Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3,00 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.
- ? De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking. Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5/ Functiewijziging van bedrijvigheid naar dienstverlening:

Deze functiewijziging is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA en ook vanuit hedendaags oogpunt aanvaardbaar.

6/ Wijzigingen aan de gevelvlakken van de bijgebouwen:

Het wordt positief bevonden dat enkele raamvlakken in de scheidingsmuren worden gesupprimeerd (in functie van privacy). Het is positief dat er een nieuw groot raamvlak wordt voorzien in het gevelvlak uitgevend op het eigen perceel. Dit vergroot de natuurlijke lichtinval.

7/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken zijn beperkt en aanvaardbaar. Het is positief dat er ruimte voorzien wordt voor het stallen van fietsen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem 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>). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig. De gevraagde omgevingsvergunning is mits toepassing van de bijzondere voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

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_2024121684_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 ingrijpende energetische renovatie van het pand met huisnummers 19 & 21, het renoveren van de gelijkvloerse handelsruimte en het atelier achteraan, pand met huisnummer 23, wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de activiteiten als filmstudio met de bijhorende opslag en kantoorfunctie op de verdieping en de exploitatie van 2 warmtepompen aan Hans Buyse en Poetry In Motion ProductionZ bv (O.N.:0880434356) gelegen te Adolf Baeyensstraat 19-23, 9040 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 rubriek voor de inrichting/activiteit beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diverse warmtepompen Nieuw	15,2 kW

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.

Brandweervoorschriften:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 augustus 2025 met kenmerk 071892-002/PV/2025).

Gevelisolatie- en afwerking:

De **totale dikte** van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm. Het isolatiemateriaal moet een **warmteweerstand** (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een '**tijdelijk gebruiksrecht**'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- ? De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- ? Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg ervoor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- ? Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het Algemeen Bouwreglement).
- ? Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

- ? Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3,00 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het Algemeen Bouwreglement.

- ? De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10 cm voorbij de nieuwe afwerking.
- ? Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

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.**

- ? 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.
- ? Op 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.
- ? 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.

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.
- ? 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 (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.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater 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. 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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid:

Te 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>).

Openbaar domein:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

- ? Gelieve i.f.v het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

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. We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Ook geef je aan of

er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

- ? 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).

Voor het tijdelijk **wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair** neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

- ? Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.
- ? De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ondergrondse constructies:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Bemaling:

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden

met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ontvankelijkheid en volledigheid.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09582 - OMV_2024121684 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de ingrijpende energetische renovatie van het pand met huisnummers 19 & 21, het renoveren van de gelijkvloerse handelsruimte en het atelier achteraan, pand met huisnummer 23, wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor de activiteiten als filmstudio met de bijhorende opslag en kantoorfunctie op de verdieping en de exploitatie van 2 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Adolf Baeyensstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024121684

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)
ABA_project_L_N.pdf	tUapKJkA8phoqxbzZ0mMag==
BA_atelier_G_B_C.pdf	ykDrrasHSW7E54LekbnLhA==
BA_atelier_G_B_D.pdf	/SED8Z6jhXV0aMY6Os4SKQ==
BA_atelier_G_B_links.pdf	Gf/R2HfgvXyvTLGj35iDEA==
BA_atelier_G_B_rechts.pdf	18zEJ7wCrTskCNbafGcoYg==
BA_atelier_G_N_C.pdf	E60Do1f2gXTZC97QfLlTQ==
BA_atelier_G_N_D.pdf	rEmloHpPjzNtrgBzSQ2TSg==
BA_atelier_G_N_links.pdf	Ro07OT61OJdj8JzZH7gmyQ==
BA_atelier_G_N_rechts.pdf	UyKEfsn4bSmd6qXfx/V/1A==
BA_atelier_P_B_-1.pdf	ZjXxxTLwB521C3Wl2vTKNg==
BA_atelier_P_B_+1.pdf	JIQG6j0Dojilq7Q6/4rilA==
BA_atelier_P_B_0.pdf	wDpbvLgVBah1eTI8jIJTkW==
BA_atelier_P_N_-1.pdf	Djzs/Ur7EkS+xd3TqbQenQ==
BA_atelier_P_N_+1.pdf	tyW1V7txeYm5fXTwUT23pg==

BA_atelier_P_N_0.pdf	pQtZCqiejqrh45sQz3kEa==
BA_atelier_S_B_AA.pdf	M2alpDV6fM0qxqaJGzJYIQ==
BA_atelier_S_N_AA.pdf	63hZr89ST4fpO5OfGes2FA==
BA_project_G_B_links.pdf	VzbSXMVcbZlhWfuWnwbvRQ==
BA_project_G_B_rechts.pdf	fvpJEUAVSOP0F/BhCvHJ4g==
BA_project_G_N_links.pdf	rz8pqD2NNqhv7NMVFYW05A==
BA_project_G_N_rechts.pdf	q4w+CK5drWejYzrx9Bb7hw==
BA_project_I_B.pdf	uSHR/u5iNKWIdr1GlcRiYw==
BA_project_I_N.pdf	BgIK/DLRleOuQ8x9NtGVZg==
BA_project_L_B.pdf	CM7QcOd0ujwxQHn/A7nfVw==
BA_project_LB_N.pdf	7gx9/clBhcog28retVhuJA==
BA_project_P_B_-1.pdf	9cG109HPsv/TtOi9yq/D1A==
BA_project_P_B_+1.pdf	UxPqsbvAKbbyqPgkmYW1pA==
BA_project_P_B_+2.pdf	cybYEzSw9lby+IKPrbDXMg==
BA_project_P_B_+3.pdf	2DC7obS0EBB4sv9UIQVN+g==
BA_project_P_B_0.pdf	ryVT2jCEfixe5wBOHHdIHw==
BA_project_P_N_-1.pdf	g3lJ/UUGDbylP/jj3pBYxw==
BA_project_P_N_+1.pdf	la27VxTBxpgacl+fcFEaMg==

BA_project_P_N_+2.pdf	EaQOOck2oXJKfmXXXwy59g==
BA_project_P_N_+3.pdf	t1xltNsdlekBwHBgGMC3yg==
BA_project_P_N_0.pdf	YLS0fljseyosmD6im6vIMA==
BA_project_S_B_AA.pdf	gXQA7KbcOpXVQU0Omo5bfA==
BA_project_S_N_AA.pdf	C37nJt3cHrQhNcC3sUS74Q==
BA_project_T_B.pdf	jb7W+4N+M2H+331LrZgP2Q==
BA_project_T_N.pdf	CpJ4p2X+HJDkFuANNKXQ/A==
BA_woning_G_B_A.pdf	6dLxrPggPfAX8BVbB/yD4g==
BA_woning_G_B_B.pdf	Prwlf700S7oqUw3cMDNZsg==
BA_woning_G_B_links.pdf	eBYvJPNTkFgDvPcUqMjrQ==
BA_woning_G_B_rechts.pdf	kBnheer5ErmvMPYBoIPALw==
BA_woning_G_N_A.pdf	rgyZitcaxwuv8MtK4HzzWg==
BA_woning_G_N_B.pdf	jd8fV3wAjbasnsqrwWLazw==
BA_woning_G_N_links.pdf	OJsaCH5Nq1b4OEljfZ45zQ==
BA_woning_G_N_rechts.pdf	OdClxPuLU3pHOwYK63vTXA==
BA_woning_P_B_-1.pdf	RtqTWCGLhAbjk7VdUCD7Zg==
BA_woning_P_B_+1.pdf	GWmcT75HOM35Qr2DsQ8+jA==
BA_woning_P_B_+2.pdf	xouPtDxHbs7M0ND4B7jyCQ==

BA_woning_P_B_+3.pdf	Sh+14J6qjfsAwcysvs1x2A==
BA_woning_P_B_0.pdf	qBlfs825ZCU41R69Ji2/fw==
BA_woning_P_N_-1.pdf	gE2HZ8U7JGTXdDO2viE95g==
BA_woning_P_N_+2.pdf	2ZZbXmFIf29XQ3e7Rjg1ZQ==
BA_woning_P_N_+3.pdf	8Ufn4ynxCRBVC/8NT1/q1w==
BA_woning_P_N_0.pdf	TLDV9N/urO5rxVG3EUqWKA==
BA_woning_S_B_AA.pdf	uXmnVaritsLusOuuwsn7Ew==
BA_woning_S_N_AA.pdf	btwbdA52FOM8rkQ8rUoFxQ==