



2025_CBS_09667 OMV_2025087840 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 6 studio's + het voorzien van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Heilige-Geeststraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, 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?

Alex De Keyzer met als contactadres Heilige-Geeststraat 3 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025087840) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 6 studio's + het voorzien van publiciteit
- Adres: Heilige-Geeststraat 3, 3/D, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 236M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1.1. Omgeving

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Heilige-Geeststraat en nabij de Sint-Niklaaskerk, het Emile Braunplein en het Belfort. De Heilige-Geeststraat betreft een smalle straat (ca. 5 à 5,5 m van gevel tot gevel) met een gesloten bebouwing van 3 tot 4 ruime bouwlagen plus een hellend dak. De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis, tal van beschermde gebouwen en wordt gekenmerkt door een mix aan functies (handel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en wonen).

1.2. Plaats

Het perceel van de aanvraag is nagenoeg integraal bebouwd, enkel rechts achteraan bevindt zich een onbebouwde ruimte (koertje) van 21,56 m². Het pand in kwestie heeft een hoofdvolume van maximaal 7,88 m diep met een kelder en 3 bovengrondse bouwlagen plus een hellend dak (de derde bouwlaag bevindt zich deels onder dak). Centraal en rechts bevindt zich een gelijkvloerse aanbouw met plat dak, de dakrand is 5 m hoog (gemeten boven het peil op de rooilijn). Tegenaan de linker zijperceelsgrens bevindt zich tevens een aanbouw met een dakrand van 9,20 m hoog, deze aanbouw is slechts ca. 1,40 m breed.

Het perceel van de aanvraag is gelegen binnen de UNESCO Werelderfgoed bufferzone. Het pand zelf staat opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 86147) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *'Stadswoning. Telt zes traveeën met rechthoekige muuropeningen, op de bovenverdieping voorzien van sober stucwerk.'*

1.3. Rechtmatige toestand

1/ Indeling: onderzoek van de dienst Toezicht van de Stad Gent bevestigt een indeling met **1 horecazaak, 1 handelszaak, 1 zelfstandige woonentiteit en 8 niet-zelfstandige woonentiteiten:**

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder) en een handelszaak (met koertje). Beide zijn rechtstreeks toegankelijk vanaf het openbaar domein. Centraal bevindt zich de toegang naar de verdiepingen.
- Verdiep 1: 1 zelfstandige woonentiteit ('appartement 1' op plan), 2 niet-zelfstandige woonentiteiten ('kamer 7' en 'kamer 8' op plan) en een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet. *Kamer 8 heeft op de plannen eveneens een eigen badkamer met douche en toilet, en een kitchenette. Omdat kamer 8 in rechtmatige toestand een niet-zelfstandige entiteit is, werd 1 voorziening teveel ingetekend: ofwel het toilet, ofwel de douche ofwel de kitchenette. Eén van deze voorzieningen is niet rechtmatig.*
 - Appartement 1: 61,43 m² NVO
 - Kamer 7: 19,54 m² NVO
 - Kamer 8: 35,64 m² NVO

- Verdiep 2: 6 niet-zelfstandige woonentiteiten ('kamer 1' tot en met 'kamer 6' op plan), een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet.
 - Kamer 1: 6,65 m² NVO
 - Kamer 2: 9,88 m² NVO
 - Kamer 3: 16,68 m² NVO
 - Kamer 4: 11,70 m² NVO
 - Kamer 5: 14,24 m² NVO
 - Kamer 6: 10,42 m² NVO
- *Op het zolderplan wordt tevens melding gemaakt van 7 kamers. Deze zijn niet rechtmatig.*

2/ Brandladders: niet aanwezig cfr. plannen vergunde toestand.

3/ Dampafvoer horecazaak: niet aanwezig cfr. plannen vergunde toestand.

4/ Dakterrassen:

- Het linkse deel van het platte dak t.h.v. de eerste verdieping wordt cfr. de plannen van de vergunde toestand gebruikt als terras. De rechtmatigheid werd niet onderzocht daar stedenbouwkundig geen constructies werden voorzien. *Luchtfoto's dd. 2008 in het bezit van de Stad Gent doen vermoeden dat het gebruik niet rechtmatig is.*
- Het platte dak t.h.v. de tweede verdieping is niet in gebruik als dakterras cfr. de plannen van de vergunde toestand. De orthofoto dd. 2008 toont hetzelfde. *De plannen vergunde toestand zijn onduidelijk m.b.t. de rechtmatige toestand van de scheidingsmuur met de linkerbuur Heilige-Geeststraat 1 t.h.v. dit platte dak. Volgens het achtergevelaanzicht is deze scheidingsmuur beperkt tot de dakrand, met name 9,20 m. Cfr. snede D, E en F sluit de muur aan bij de dakuitbouw op het eigen perceel op een hoogte van 11,09 m boven de rooilijn, en loopt deze af naar 9,80 m. Een vergelijk met vorige dossiers brengt ook geen duidelijkheid: in het dossier OMV_2019130233 werd de verhoogde scheidingsmuur op de plannen vergunde toestand ingetekend, in het dossier OMV_2023071118 werd de scheidingsmuur gelijk met de dakrand getekend. Luchtfoto's dd. 2008 in het bezit van de Stad Gent doen vermoeden dat de muur in rechtmatige toestand een hoogte had cfr. de dakrand.*

5/ Publiciteit: niet aanwezig cfr. plannen vergunde toestand.

6/ Afwatering: cfr. de plannen vergunde toestand heeft het project volgende hemelwaterafvoer:

- Het pand heeft 2 DWA-aansluitingen. De afvoer van de horecazaak wordt aangesloten op de linkse aansluiting. Het fecaal water is tevens aangesloten op een septische put. De afvoer van de handelszaak is aangesloten op de rechtse aansluiting. Op welke DWA-afvoer de verdiepingen aangesloten zijn, is onduidelijk.
- De RWA-afvoer van het achterste dakvlak en de platte daken is aangesloten op het intern rioleringsstelsel en gebeurt niet gescheiden.
- De RWA-afvoer van het voorste dakvlak gebeurt via 2 regenwaterpijpen tegenaan de voorgevel, welke vermoedelijk rechtstreeks aansloten zijn op de riolering.

1.4. Bestaande toestand

Het pand werd zonder vergunning verbouwd en bevat een bouw misdrijf, zie punt 2.2

HANDHAVINGSHISTORIEK.

1/ Indeling en dakvlakvensters: 1 horecazaak, 3 toeristische logies, 1 zelfstandige woonentiteit en 5 niet-zelfstandige woningen:

- Gelijkvloers: horecazaak (met kelder en een aparte afhaalzone) en toeristisch logie 1 (met koertje). Het toeristisch logie heeft een eigen badkamer en kitchenette.
- Verdiep 1: een zelfstandige woonentiteit met een dakterras van ca. 35,25 m², toeristisch logie 2 en logie 3. Elk logie heeft een eigen badkamer met douche en toilet, en kitchenette.
- Verdiep 2: 5 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet. Kamer 1 en 2 beschikken over een douche en kitchenette, maar geen toilet. De overige 3 kamers hebben geen enkele voorziening. Kamer 4 en 5 hebben tevens een mezzanine op zolderniveau. In beide kamers werden aan de linkerzijde van het voorste dakvlak 2 dakvlakvensters extra voorzien.

2/ Brandladders: tegenaan de achtergevel van het hoofdvolume en de vrije zijgevel van de aanbouw links, bevindt zich telkens een brandladder die de tweede verdieping verbindt met het dakterras t.h.v. de eerste verdieping.

3/ Dampafvoer horecazaak: de afvoerkanalen voor voedselbereidingen van de horecazaak werden geplaatst tegenaan de achtergevel en het achterste dakvlak en komen tot 1,20 m boven de nok.

4/ Dakterrassen:

- Het linkse deel van het plat dak t.h.v. de eerste verdieping wordt gebruikt als dakterras. Gezien de strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek inzake Lichten en Zichten, werd door de aanvrager op de achterste perceelsgrens een vergunningsplichtig houten zichtscherp geplaatst, tot 1,50 m boven het vloerpeil van het terras. Dit betekent een ophoging van de scheidingsmuur met 90 cm, tot een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil.
- T.h.v. de tweede verdieping wordt het platte dak van ca. 5 m² ook gebruikt als dakterras. De verhoogde scheidingsmuur met Heilige-Geeststraat 1 is zichtbaar. De verhoging betrof minimaal ca. 57 cm en maximaal ca. 1,90 m, tot een maximum van 11,09 m boven het rooilijnpeil.

5/ Publiciteit: dwars op de voorgevel werd eveneens een zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord geplaatst. Het bord bevindt zich in het linkse travee, onder de vensterbank van het raam op de eerste verdieping, op 4,20 m boven het straatpeil. De constructie is een wit opalen bak met groene en zwarte letters in opschrift. De bak is 60 cm hoog, steekt 70 cm uit ten aanzien van de voorgevel en is 15 cm dik.

6/ Afwatering:

- Er werd i.f.v. de rechtmatige horecazaak een vetvanger voorzien, de vetvanger wordt in eigen beheer geruimd. De DWA-afvoer van de nieuwe badkamer en keuken bij toeristisch logie 1 gebeurt via de rechtse DWA-aansluiting. Voor het overige bleef de DWA-afvoer ongewijzigd.
- De RWA-afvoer van het achterste dakvlak en platte dak t.h.v. de tweede verdieping is aangesloten op 2 regenwatertonnen van 1.500 liter welke zich bevinden op het terras van de eerste verdieping. De overloop van deze tonnen en de afvoer van het platte dak t.h.v. de eerste verdieping is aangesloten op een infiltratievoorziening onder het koertje, en loopt dus niet meer naar de riolering. De afvoer van het voorste dakvlak, rechtstreeks naar de riolering, is ongewijzigd.

1.5. Nieuwe toestand

Huidige aanvraag omvat een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande toestand, maar vraagt ook enkele wijzigingen.

1/ Indeling en dakvlakvensters: 1 horecazaak, 1 handelszaak en 6 zelfstandige woningen (studio's).

- Gelijkvloers:
 - Behoud van de rechtmatige horecazaak (met kelder en aparte afhaalzone). De naar buiten opendraaiende toegangsdeur wordt gewijzigd zodat ze naar binnen opendraait. Het verlaagd plafond in de afhaalzone wordt tevens verwijderd.
 - Behoud van de rechtmatige handelszaak (met buitenruimte) en het regulariseren van de toegevoegde keuken en badkamer. De bestaande volledig verharde buitenruimte van 21,56 m² wordt aangepast naar 10 m² waterdoorlatende klinkers, de overige oppervlakte wordt als tuin aangelegd. De handelszaak heeft een netto vloeroppervlakte (NVO) van 62,75 m².
 - Verdiep 1: het wijzigen van de rechtmatige indeling met 1 zelfstandige woonentiteit, 2 niet-zelfstandige woonentiteiten en een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet naar 3 studio's:
 - Studio W1.1: 30,93 m² NVO
 - Studio W1.2: 55,85 m² NVO
 - Studio W1.3: 35,64 m² NVO
- Verdieping 2: het wijzigen van 6 niet-zelfstandige woonentiteiten, een gemeenschappelijke keuken, een gemeenschappelijke badkamer met douche en toilet en een gemeenschappelijk apart toilet naar 3 studio's:
 - Studio W1.4: 34,86 m² NVO onder een hoogte van 2,20 m (of 37,10 m² onder 1,80 m). Er wordt een bijkomend dakvlakvenster voorzien. De twee bestaande dakvlakvensters worden vergroot.
 - Studio W1.5: 34,74 m² NVO onder een hoogte van 2,20 m (of 42,03 m² onder 1,80 m, incl. mezzanine). T.h.v. de mezzanine worden de 2 niet-vergunde dakvlakvensters in het voorste dakvlak vergroot.
 - Studio W1.6: 34,89 m² NVO onder een hoogte van 2,20 m (of 36,83 m² onder 1,80 m).

2/ Brandladders: de brandladder tegen de achtergevel van het hoofdvolume wordt verwijderd. Deze tegen de vrije zijgevel van de aanbouw links wordt geregulariseerd. De ladder verbindt het platte dak t.h.v. de tweede verdieping met het dakterras t.h.v. de eerste verdieping.

3/ Dampafvoer horecazaak: het regulariseren van de afvoerkanalen voor voedselbereidingen van de horecazaak. Deze zijn voorzien tegenaan de achtergevel en het achterste dakvlak en komen tot 1,20 m boven de nok.

4/ Dakterrassen:

- Het linkse deel van het plat dak t.h.v. de eerste verdieping wordt blijvend gebruikt als dakterras. T.a.v. de bestaande toestand wordt het terras wel beperkt in oppervlakte. Er wordt 1,90 m afstand gehouden van de achterste perceelsgrens, op deze afstand wordt ook een nieuwe terrasafsluiting voorzien van 1,10 m hoog. Het bestaande houten zichtscherm (grotendeels voorzien op de achterste perceelsgrens) wordt verwijderd.
- T.h.v. de tweede verdieping wordt het terras op het platte dak van de linkse aanbouw verwijderd. Het dak dient louter nog als vluchtroute naar de brandtrap. De verhoogde scheidingsmuur met Heilige-Geeststraat 1 wordt behouden.

5/ Publiciteit: het regulariseren van de niet-vergunde zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord, dwars op de voorgevel. Het bord bevindt zich in het linkse travee, onder de vensterbank van het raam op de eerste verdieping, op 4,20 m boven het straatpeil. De constructie is een wit opalen bak met groene en zwarte letters in opschrift. De bak is 60 cm hoog, steekt 70 cm uit ten aanzien van de voorgevel en is 15 cm dik.

6/ Afwatering:

Het behoud van de 2 rechtmatige DWA-aansluitingen.

- De afvoer van de rechtmatige horecazaak blijft aangesloten op de linkse aansluiting waarbij het fecaal water eerst door een septische put gaat. Ook de vetvanger bij de horecazaak, met ruiming in eigen beheer, wordt bewaard.
- De afvoer van de rechtmatige handelszaak blijft aangesloten op de rechtse aansluiting. De afvoer van de nieuwe badkamer en keuken bij de handelszaak wordt ook hierop aangesloten.
- Op welke DWA-afvoer de verdiepingen aangesloten zijn, blijft onduidelijk.

Het behoud van de rechtmatige RWA-afvoer van het voorste dakvlak rechtstreeks op de riolering.

Het scheiden van de RWA-afvoer van het achterste dakvlak en de platte daken. De RWA-afvoer van het achterste dakvlak en platte dak t.h.v. de tweede verdieping is aangesloten op 2 regenwatertonnen van 1.500 liter welke zich bevinden op het terras van de eerste verdieping. De overloop van deze tonnen en de afvoer van het platte dak t.h.v. de eerste verdieping is aangesloten op een infiltratievoorziening onder het koertje, en loopt dus niet meer naar de riolering.

2. HISTORIEK

2.1. Vergunningshistoriek

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

1/ Omgevingsvergunningen

- Op 20/06/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak en 9 woonunits (OMV_2023071118).
- Op 03/01/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor de gedeeltelijke regularisatie van een interne verbouwing van een pand naar 1 horecazaak, 3 studio's, 3 toeristische logies en 2 studentenkamers + regularisatie van een verlichte publiciteitsinrichting (OMV_2019130233).

2/ Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/02/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een studio. (2001/475). **Deze vergunning werd niet uitgevoerd.**
- Op 02/02/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pand tot handelsruimte. (1994/558).

2.2. Handhavingshistoriek

Bouwmisdrijf

- Er werd op 08/11/2017 het volgende vastgesteld: het wijzigen van de horecazaak + handelsruimte met 8 kamers en 1 woonentiteit naar een horecazaak met 6 kamers, 1 woonentiteit en 3 gastenverblijfplaatsen.
- Er werd op 04/12/2017 een aanmaning verstuurd voor: het indienen van een regularisatiedossier.
- Er werd tevens op 26/02/2019 een rappelaanmaning verstuurd.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1.1. *Agentschap Onroerend Erfgoed*

Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed. De adviesvraag is verstuurd op 9 september 2025. Op 28 oktober 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.1. *Brandweerzone Centrum*

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 3 oktober 2025 onder ref. 053369-008/PJ/2025. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Besluit:

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

Bijzonder aandachtspunt: De studio op de verdieping +2 – zonder raam aan de straatzijde – moet toegang hebben tot een gevelladder waarmee naar een veilige plaats kan gevlucht worden.

3.2. *Farys*

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 3 oktober 2025 onder ref. AD-25-951. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor deze functiewijziging.

3.3. *Fluvius*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. 5000110100. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische

bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

TECHNISCHE BEPALINGEN VOOR MEERGEZINSWONINGEN EN APPARTEMENTEN

Voor elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

OPMERKINGEN BETREFFENDE BESTAANDE WEGENIS

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.6 septische put

Artikel 3.6 van het Algemeen Bouwreglement verplicht de aanleg van een septische put (voor lozing van fecaal afvalwater) bij een verbouwing waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: huidige aanvraag omvat de regularisatie van een nieuwe keuken en badkamer bij de handelszaak op het gelijkvloers, er wordt geoordeeld dat de aanvraag van die aard is dat het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kon aangepast worden. De aanvrager voorziet geen septische put. Een afwijking voor het plaatsen van een septische put wordt toegestaan: het perceel is nagenoeg integraal bebouwd en het plaatsen van een septische put ondergronds of in kelderruimte (met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes) is technisch niet mogelijk. Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven in het 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. Er wordt dan ook geadviseerd om geen geheel 'onbereikbaar gesloten' stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.10 afvoerkanalen voedselbereidingen

Artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd moeten worden via

aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: om reukhinder van de frituur te voorkomen werd de afzuiginstallatie conform artikel 3.10 verlengd d.m.v. afzuigkanalen in opbouw op de achtergevel en dakconstructie met uitlaat tot op +/- 1,20 m boven de nok van het zadeldak. De uitlaat bevindt zich min. 2 m boven elk terras of bovenrand van deur-, venster en ventilatieopeningen van huidig gebouw. Het perceel rechts van huidig perceel is bebouwd met een hoger en recenter vergund appartementsgebouw. In de wachtgevel van dit gebouw bevinden zich geen openingen, maar in de voorgevel bevindt zich binnen de 10 m zone wel een terras met toegangsdeur. Cfr. de motivatie in eerdere dossiers was het (wind)stabiliteit-technisch niet mogelijk om de afzuigkanalen +/- 3 m hoger te maken gezien het recenter appartementsgebouw een stuk hoger is. Bovendien zou de het afzuigkanaal dan sterk zichtbaar worden vanaf het openbaar domein wat niet wenselijk is binnen de erfgoedcontext waarin het pand zich bevindt. Volgens de aanvraag is de positie van afzuigkanalen zodanig bepaald dat de uittredende lucht zoveel als mogelijk verticaal kan worden uitgeblazen.

Conform de ingebouwde afwijkmogelijkheid binnen artikel 3.10 kan hierop een afwijking toegestaan worden. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem. Er bestaat ook steeds de mogelijkheid om nu reeds bijkomende geurfilters te voorzien. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Artikel 4.11 voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen (mix)

Artikel 4.11 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers). Een afwijking is enkel mogelijk op gemotiveerd verzoek, vb. als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Richtinggevend wordt het volgende meegegeven m.b.t. dit artikel:

- *Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle wooneenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren.*
- *Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) van de woningen en anderzijds naar een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers). Met betrekking tot de minimaal gemiddelde NVO wordt richtinggevend 75 m² gevraagd. Een goede variatie omvat richtinggevend volgende verdeling: min. 25 % grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende grootte), max. 25 % kleine (studio's en 1-*

slaapkamerappartementen, met variërende grootte) en de rest (circa 50 %) in 2-slaapkamerappartementen.

- *Het is vaak niet evident om bij verbouwingen van rechtmatig tot stand gekomen kamerwoningen (die niet aan de mix voldoen) toch te voorzien in de vooropgestelde mix. Verbouwingen / uitbreidingen waarbij het aantal woningen niet verhoogt, moeten daarom voornamelijk een verhoogde leefkwaliteit nastreven door de gemiddelde oppervlakte van de woningen zo veel mogelijk op te trekken naar 75 m². Dit kan bijvoorbeeld door woningen samen te voegen of uit te breiden.*

Toetsing:

Het pand heeft in rechtmatige toestand 1 studio en 8 kamers op de verdiepingen. De gemiddelde NVO per woonunit bedraagt 20,69 m². Met huidige aanvraag wordt dit gewijzigd naar 6 studio's. Het aantal woonentiteiten daalt met 3, de gemiddelde NVO stijgt tot 39,73 m². Deze gewijzigde indeling zorgt voor een kwaliteitsverhoging. Niet enkel de gemiddelde NVO wordt nagenoeg verdubbeld, ook de lichtinval in de woningen wordt verbeterd. Elke entiteit beschikt over alle hedendaagse voorzieningen en comfort. De aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.11.

Artikel 5.2 drempelwaarde per type + artikel 5.4 aantal fietsparkeerplaatsen

Artikel 5.2 van het Algemeen Bouwreglement geeft de drempelwaarde weer waarbij een fietsenstalling verplicht wordt. Voor meergezinswoningen geldt echter geen drempelwaarde. Artikel 5.4 bepaalt het minimaal aantal fietsparkeerplaatsen. Voor studio's is 1 fiets per entiteit verplicht.

Toetsing:

Huidige aanvraag omvat een meergezinswoning met 6 studio's, er zijn dus 6 fietsstaanplaatsen vereist.

Artikel 5.7 afwijkingsmogelijkheden

De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op het minimale aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen. Toelichtend wordt vermeld dat dit vb. kan bij verbouwing van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning waarbij het aantal woningen niet verhoogd wordt, of bij vb. de verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt.

Toetsing:

Afwijking toegestaan: het pand van de aanvraag heeft in rechtmatige toestand een horeca- en handelszaak op het gelijkvloers, op de verdiepingen wordt gewoond. Met deze aanvraag wordt het aantal entiteiten gereduceerd van 9 naar 6. De commerciële plint wordt bewaard, het gelijkvloers wordt hiervoor ook volledig benut. Aangezien het pand gelegen is in het kernwinkelgebied 9000 (sfeergebied F) is een behoud van een economische plint essentieel (zie ook punt 9.1 FUNCTIONELE INPASSING IN DE OMGEVING). Het realiseren van een fietsenberging is hierdoor onmogelijk waardoor een vrijstelling wordt toegestaan. 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, vb. indien de afhaalzone in de toekomst niet meer commercieel gebruikt wordt). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Toegankelijkheid 2009 (Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009).

1/ Horeca en handel

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² (i.c. horecazaak en handelszaak) 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.

Cfr. artikel 18 moeten overgangen tussen buiten- en binnenruimtes niet overbrugd worden, indien het niveauverschil beperkt blijft tot 2 cm. In huidige aanvraag is dat 10 cm. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de deurdeur en het vloerpeil vereist. Dit wordt thans niet voorzien. Er zijn echter geen werken aan de vloer in het horecapand voorzien, in de handelszaak blijft de vitrine met ingewerkte toegang ook ongewijzigd. De noodzakelijke aanpassingen zijn bijgevolg niet in verhouding tot de gevraagde werken binnen de omgevingsvergunning.

2/ Wonen

Cfr. artikel 5 is de verordening van toepassing op kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers bevat op meer dan 2 niveaus en, na handelingen, minstens 20 kamers bevat. Huidige aanvraag omvat slechts 9 entiteiten. De verordening is niet van toepassing op het woongedeelte van de aanvraag.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de Publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieu-aspecten

1/ Afvalwater

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

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Volgens de aanvraag wordt het afvalwater van de keuken er opgevangen in een vetvangput die in eigen beheer geruimd wordt. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Afval

De horecazaak heeft de nodige bergruimte i.f.v. afvalverzameling (ca. 11 m²). Er dient blijvend voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen (min. 4 m² cfr. artikel 3.9 van het Algemeen Bouwreglement). Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

3/ 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. Dit wordt meegegeven als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Er is bij de Stad geen dossier gekend. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

1/ 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 Hemelwaterverordening en het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het terras wordt zelfs onthard en heraangelegd als tuinzone met een waterdoorlatend terras. Het afvoerstelsel in het gebouw wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de Gewestelijke Hemelwaterverordening of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

2/ Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

3/ Overstromingen

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

4/ Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

1/ Analyse

Er is geen waardevol groen of een waardevolle boom aanwezig.

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

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

2/ 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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

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 scheidsmuren 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

9.1. Functionele inpassing in de omgeving

Huidige aanvraag is gelegen in het kernwinkelgebied 9000 zoals opgenomen in de *Visienota Detailhandel en Horeca* (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023). Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

In kernwinkelgebied wordt daarom het principe van een levendige commerciële plint toegepast. Deze dynamische plint mag niet onderbroken worden, het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft. Bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers moeten daarom behouden blijven, of kunnen enkel omgezet worden naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier ...) of een gemeenschapsvoorziening. Een omzetting naar wonen is niet mogelijk. Tegelijkertijd moet er de nodige aandacht besteed worden aan de functies op de verdiepingen en de wijze waarop deze (vlot) bereikbaar zijn. Een effectief gebruik van de verdiepingen staat voorop (door wonen of economische activiteiten), leegstand moet vermeden worden.

In rechtmatige toestand bevindt zich in de plint een horecazaak en een handelszaak. De handelszaak werd onrechtmatig omgevormd naar een toeristisch logie. Met de huidige aanvraag wordt teruggekeerd naar de rechtmatige toestand en opnieuw een kleine handelszaak voorzien. Deze terugkeer ligt in lijn met de visie op het kernwinkelgebied 9000 en wordt positief onthaald. Dat ook de verharde koer bij de handelszaak heraangelegd wordt als tuin met een waterdoorlatend terras is gunstig. De aanpassing is een visuele verbetering en gaat het hitte-eilandeffect in de stad tegen.

Ook het behoud van het wonen en de omvorming ervan naar meer kwalitatieve woonentiteiten (zie verder) is positief i.f.v. het vermijden van leegstand op de verdiepingen. Gezien het behoud

van de commerciële plint wordt voor dit wonen een vrijstelling verleend t.a.v. de fietsenberging (zie toetsing artikel 5.2, 5.4 en 5.7 van het Algemeen Bouwreglement).

9.2. Inpassing van de werken binnen de erfgoedwaarde van het pand

De opname in het woongebied met culturele historische waarde (gewestplan) en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand. Voor inventarispanen 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. Ook de trappartij behoort 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 trap, stucwerkplafonds, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk behield. Het pand heeft een architecturale en historische waarde. De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld.

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

Omwille van de geïntegreerde aanpak voor inventarispanen, werd het zichtbare behoud van de waardevolle interieurelementen zoals het moulureplafond van de afhaalzone van de horecazaak vooropgesteld. Het ontwerp werd hieraan aangepast t.a.v. vorige dossiers, dit wordt positief onthaald.

De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoed oogpunt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande **bijzondere voorwaarden** wordt voldaan, deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden:

- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:
 - vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

- Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele, 19de-eeuwse schrijnwerk.

Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

9.3. Woonkwaliteit en dakterrassen

Het pand heeft in rechtmatige toestand 1 studio en 8 kamers op de verdiepingen. De gemiddelde NVO per woonunit bedraagt 20,69 m². Met huidige aanvraag wordt dit gewijzigd naar 6 studio's. Het aantal woonentiteiten daalt met 3, de gemiddelde NVO stijgt tot 39,73 m². Deze gewijzigde indeling zorgt voor een kwaliteitsverhoging. Niet enkel de gemiddelde NVO wordt nagenoeg verdubbeld, ook de lichtinval in de woningen wordt verbeterd. Elke entiteit beschikt over alle hedendaagse voorzieningen en comfort.

Bij de grootste entiteit (studio W102 op de eerste verdieping) wordt ook blijvend een dakterras voorzien, maar nu passend binnen de omgeving. In tegenstelling tot de niet-vergunde toestand wordt het terras immers beperkt in diepte waardoor het de nodige afstand houdt t.a.v. aanpalenden, en hiermee ook privacy garandeert. De ruimtelijk niet aanvaardbare verhoging van de scheidingsmuur met de houten tuinafsluiting wordt tegelijkertijd verwijderd. Het verwijderen van de tuinafsluiting is noodzakelijk. De afsluiting heeft immers een hoogte van 5,90 m boven het rooilijnpeil. In de overweging dat het binnengebied zeer dicht bebouwd is en het zichtscherm de lichtinval vermindert in de achterliggende panden Mageleinstraat 8 en 10, kan dit scherm niet aanvaard worden.

Het niet-vergunde dakterras t.h.v. de tweede verdieping wordt verwijderd, dit wordt gunstig beoordeeld. Een dakterras kan steeds een meerwaarde bieden inzake woonkwaliteit, doch de vormgeving van dit zeer smal dakterras (90 cm) laat echter niet toe dit functioneel in te richten. Tegelijkertijd is de hoogte nefast i.f.v. privacy ten aanzien omwonenden. De bestaande toestand van de (verhoogde?) scheidingsmuur met Heilige-Geeststraat 1 blijft bewaard, hoewel het terras verwijderd wordt. Deze muur beperkt sterk de lichtinval op het perceel Heilige-Geeststraat 1. Gezien het onduidelijk is of deze toestand rechtmatig is of niet, wordt hier in deze aanvraag geen uitspraak over gedaan. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

9.4. Publiciteit en openbaar domein

Dwars op de voorgevel werd een zaakgebonden en intern verlicht publiciteitsbord geplaatst bij de horecazaak. Vanuit de algemene richtlijnen m.b.t. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit op het openbaar domein wordt de uitsteek t.a.v. het openbaar domein steeds nauw bekeken. Boven een hoogte van 4 m wordt de diepte van de uitsprong steeds bekeken t.a.v. de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode. De gevraagde publiciteit steekt 70 cm uit op een hoogte van 4,30 m boven het openbaar domein. Daar deze niet aanrijdgevoelig is, kan dit toegestaan worden.

Naast het dwars uithangbord werden bij de horecazaak tevens niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteitsinrichtingen aangebracht (een vlak bord naast de toegangsdeur en bestickering tegen het raam), met een oppervlakte kleiner dan 4 m². Deze publiciteit is niet vergunningsplichtig. Het vlak bord moet wel voldoen aan artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement. Dit betekent dat de uitsprong van het bord maximaal 10 cm voorbij de rooilijn mag bedragen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Cfr. de plannen nieuwe toestand zal de buitendeur op het gelijkvloers binnen de rooilijn open en dicht draaien. Deze aanpassing t.a.v. de bestaande toestand is noodzakelijk en wordt positief beoordeeld.

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_2025087840 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 6 studio's + het voorzien van publiciteit aan Alex De Keyzer gelegen te Heilige-Geeststraat 3, 3/D, 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:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 oktober 2025 met kenmerk 053369-008/PJ/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 oktober 2025 met kenmerk AD-25-951).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 oktober 2025 met kenmerk 5000110100).

Voorwaarden volgend uit de erfgoedcontext

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat

toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele, 19de-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand.

Wonen

Fietsenberging

Er wordt een afwijking toegestaan op het voorzien van een fietsenberging. **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, vb. indien de afhaalzone in de toekomst niet meer commercieel gebruikt wordt).**

Horeca

Publiciteit

DIMMER

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

GEEN BEWEGENDE OF KNIPPERENDE PUBLICITEIT

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

UITSTEEK T.A.V. HET OPENBAAR DOMEIN

Naast het dwars uithangbord werden bij de horecazaak tevens niet-lichtgevende zaakgebonden publiciteitsinrichtingen aangebracht (een vlak bord naast de toegangsdeur en bestickering tegen het raam), met een oppervlakte kleiner dan 4 m². Deze publiciteit is niet vergunningsplichtig. Het vlak bord moet wel voldoen aan artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement. Dit betekent dat de uitsprong van het bord maximaal 10 cm voorbij de rooilijn mag bedragen.

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Toegangsdeur

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. De toegangsdeur tot de horecazaak moet bijgevolg aangepast worden zodat ze naar binnen opendraait.

Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Volgens de aanvraag wordt het afvalwater van de keuken momenteel opgevangen in een vetvangput die in eigen beheer geruimd wordt.

Afval

Er dient blijvend voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen (min. 4 m² cfr. artikel 3.9 van het Algemeen Bouwreglement). Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluid

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

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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.

Privéwaterafvoer

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

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.

Septische put

Er wordt een afwijking voor het plaatsen van een septische put toegestaan. **Een eventuele bestaande septische put moet wel behouden blijven en geïntegreerd blijven in het 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. Er wordt dan ook geadviseerd om geen geheel 'onbereikbaar gesloten' stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Scheidingsmuur Heilige-Geeststraat 1

De bestaande toestand van de (verhoogde?) scheidingsmuur met Heilige-Geeststraat 1 blijft bewaard, hoewel het dakterras op deze plaats verwijderd wordt. Deze muur beperkt sterk de lichtinval op het perceel Heilige-Geeststraat 1. Gezien het onduidelijk is of deze toestand rechtmatig is of niet, wordt hier in deze aanvraag geen uitspraak over gedaan.

Horeca

Geur

Er wordt een afwijking toegestaan op de hoogte van de afzuigkanalen. **Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem. Er bestaat ook steeds de mogelijkheid om nu reeds bijkomende geurfilters te voorzien.**

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlareme II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Publiciteit

VLAREM 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

ARTIKEL 80.2 (LID 1) VAN DE WEGCODE

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

GEWESTELIJKE PUBLICITEITSVERORDENING

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden

Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de weggebruiker wordt niet verblind;
- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

MANIER VAN VERLICHTEN

De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een

lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltijd 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 vervaltijd 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_09667 - OMV_2025087840 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand vergund voor horeca, handel en wonen naar een pand met 1 horecazaak, 1 handelszaak en 6 studio's + het voorzien van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Heilige-Geeststraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025087840

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_Opbrengsteigendom_G_N_2.pdf	SqbUUruLelnQnSlpOXRRPw==
BA_Opbrengsteigendom_G_B_1.pdf	OAgwVOMsF1ZEKrum31l7kA==
BA_Opbrengsteigendom_G_B_2.pdf	njR8NSRwp/LrR81BZqIZZA==
BA_Opbrengsteigendom_G_N_1.pdf	/5X1JuyOEn6XfFFN8hIkVQ==
BA_Opbrengsteigendom_G_V_1.pdf	MdB5dA/ID0QJJQElrsh1A==
BA_Opbrengsteigendom_G_V_2.pdf	QqLCGmaG8b6VheLw4vZ/dA==
BA_Opbrengsteigendom_I_B.pdf	b7YSkRKKe9WMQ/DOlblMYA==
BA_Opbrengsteigendom_I_N.pdf	6eGxGYs6jRFbbbDt2ZDQMg==
BA_Opbrengsteigendom_I_V.pdf	gRw646FBvTet7uq4WA29FA==
BA_Opbrengsteigendom_L.pdf	bWtVadRFvkZ7shi+nDHBMA==
BA_Opbrengsteigendom_P_B_090.pdf	pFkm9Uw1F0vU0YLzc/tKCw==
BA_Opbrengsteigendom_P_B_100.pdf	4ZHNzMT3iPPTf6X9nWtEfw==
BA_Opbrengsteigendom_P_B_110.pdf	mFnC2q3jtR3sR4MdoTpFrA==
BA_Opbrengsteigendom_P_B_120.pdf	ubGhjCfK14wl9wpdEGkdTA==

BA_Opbrengsteigendom_P_B_130.pdf	YDPWdTd/W3RkBc0QOd4/Hg==
BA_Opbrengsteigendom_P_B_140.pdf	FtpclYv3ldUWog4WrLaoVw==
BA_Opbrengsteigendom_P_N_090.pdf	ZHTkWpwHtAKa97yYZt93hA==
BA_Opbrengsteigendom_P_N_100.pdf	jYok9IgT8Gjogj0vslRcvw==
BA_Opbrengsteigendom_P_N_110.pdf	G0WdIE4MyiZQB4iCiUObAA==
BA_Opbrengsteigendom_P_N_120.pdf	yTPq/8gV/6XWiQ9mnb8ZWw==
BA_Opbrengsteigendom_P_N_130.pdf	0VTEPXiCjf2ZwF0pVccWig==
BA_Opbrengsteigendom_P_N_140.pdf	CEQnFYziTkS+5PFmm99I7A==
BA_Opbrengsteigendom_P_V_090.pdf	VX4S3aKPfN2aQZCZjq/hzA==
BA_Opbrengsteigendom_P_V_100.pdf	T6pqN8urYmKwOoGN/uRw9Q==
BA_Opbrengsteigendom_P_V_110.pdf	f7XWfl8Wp7q76g1lZOIngw==
BA_Opbrengsteigendom_P_V_120.pdf	8PmeT16mwoXwC+qsOBCjvg==
BA_Opbrengsteigendom_P_V_130.pdf	6xpAsPZhbsiN92Lb3aEOSQ==
BA_Opbrengsteigendom_P_V_140.pdf	ECqi4biNj3ghDLaAFnpoFg==
BA_Opbrengsteigendom_S_B_A.pdf	6b7Zgk4GKIyCNkmvH3NMcA==
BA_Opbrengsteigendom_S_B_B.pdf	axE9qH6djHFIbyl2aQREbQ==
BA_Opbrengsteigendom_S_B_C.pdf	NUWP4evwaKQkWNJX1K82QA==
BA_Opbrengsteigendom_S_B_D.pdf	Dd9Q8fYjQSziwj8D0Nc1dw==

BA_Opbrengsteigendom_S_B_E.pdf	aL/pLos6wA79D2aQtymS7Q==
BA_Opbrengsteigendom_S_B_F.pdf	XivwLRjSF0j9yxsiEb80dg==
BA_Opbrengsteigendom_S_N_A.pdf	VD/PaqcO2U7TWgwDqwMbyg==
BA_Opbrengsteigendom_S_N_B.pdf	dl5n3iyh1Ek0H9WiQurXkQ==
BA_Opbrengsteigendom_S_N_C.pdf	vaoWls6ZnDCxuwU9AStmBQ==
BA_Opbrengsteigendom_S_N_D.pdf	3VVV8ACP6IBZHb1MStkTxA==
BA_Opbrengsteigendom_S_N_E.pdf	/Su8b25bvtcGcbNUWxgmMg==
BA_Opbrengsteigendom_S_N_F.pdf	tm0nbbF1T/4vnzxjvdB5Ag==
BA_Opbrengsteigendom_S_V_A.pdf	O+BJfg8xY1UPCb+mA3v8sw==
BA_Opbrengsteigendom_S_V_B.pdf	e6sHlzWeBndiSOs+hAphfA==
BA_Opbrengsteigendom_S_V_C.pdf	T1dWxE5owAhFkYy23OdW3w==
BA_Opbrengsteigendom_S_V_D.pdf	sYcOORPTDmTbJpFKC24F2A==
BA_Opbrengsteigendom_S_V_E.pdf	LKtz6CfzHW6U4DFB7FJtvA==
BA_Opbrengsteigendom_S_V_F.pdf	OBkPTJ2VHeAE3HSiNeUbxg==
BA_Opbrengsteigendom_T_B.pdf	cviueW8wGfNQGqKpMftqPA==
BA_Opbrengsteigendom_T_N.pdf	nBWxxnjKAMtUd+Mkm0BzVA==
BA_Opbrengsteigendom_T_V.pdf	+Ygs8YwtH0QsueX9Our9cw==