



2025_CBS_09975 OMV_2025098565 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van de gevel en dak en beperkte interne planwijzigingen - zonder openbaar onderzoek - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

COBANE BV met als contactadres Sint-Annaplein 16, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025098565) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de renovatie van de gevel en dak en beperkte interne planwijzigingen
- Adres: Sint-Annaplein 16, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2011Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van het Sint-Annaplein en de Keizer Karelstraat in de historische binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door het centrale Sint-Annaplein als stadspark en de omheen gelegen openbare weg. Langsheen het plein bevindt zich gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Ook de bestemmingen van de panden in de omgeving zijn zeer uitéénlopend gaande van woningen, kantoren en handelszaken tot gemeenschapsvoorzieningen. Kenmerkend is de Sint-Annakerk die zich aan de overzijde van de straat bevindt ten opzichte van het perceel van aanvraag.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de zijde Sint-Annaplein over een voorgevelbreedte van 9,69m. Langs de Keizer Karelstraat bedraagt de voorgevelbreedte 9,55m. Het perceel beschikt over een bouwdiepte van 10,48m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens (Sint-Annaplein 9-15) en een bouwdiepte van 10,53m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens (Keizer Karelstraat 268). Het perceel beschikt over een oppervlakte van 101,46m².

ERFGOEDWAARDE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een pand dat is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Neoclassicistisch hoekhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). Het pand wordt er als volgt omschreven: *“Neoclassicistische hoekhuizen naar ontwerp van L. Roelandt met voor- en zijgevel van drie traveeën”*. De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van dit pand. Het pand is tevens gelegen binnen het beschermd stadsgezicht ‘Parochiekerk Sint-Anna met omgeving’: [Parochiekerk Sint-Anna met omgeving | Inventaris Onroerend Erfgoed](#).

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een hoofdvolume van drieënhalve bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst- en nokhoogte van het pand (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 14,75m en 21,07m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,67m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens (Sint-Annaplein 9-15) en 6,80m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens (Keizer Karelstraat 268). Palend langs de linker- en rechterperceelsgrens beschikt het perceel over een aanbouwvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het perceel is volledig volgebouwd.

PROGRAMMA

Op 06/03/2025 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning (OMV_2024153152) afgeleverd. Daarbij werd het pand omgevormd tot een meergezinswoning bestaande uit drie appartementen en een gelijkvloerse horecazaak. Na verbouwingswerken beschikt het pand over:

- ? Een horecazaak op het gelijkvloers en in de kelder met een netto vloeroppervlakte van 122,65m² waarvan 89,12m² publiek toegankelijk.
- ? Een 2-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 71,05m².
- ? Een 2-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 73,09m².
- ? Een 3-slaapkamerduplex op het derde verdiep en onder het hellende dak met een netto vloeroppervlakte van 108,95m².

VOORGAANDE VERGUNNING

In de voorgaand afgeleverde vergunning (OMV_2024153152) werden de handelingen aan de voorgevelvlakken en de afbraak van de schoorsteen uit de vergunning gesloten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de uitgesloten handelingen uit voorgaande aanvraag. Er worden ook enkele wijzigingen aangebracht aan de indeling van het pand.

1/ Wijzigingen aan de dakstructuur en dakvlakken:

De bestaande houten dakstructuur wordt bijkomend ondersteund en verstevigd door het toevoegen van dragende wanden. Het dak wordt aan de binnenzijde voorzien van isolatie. De dakvlakken aan straatzijden worden voorzien van dakvlakvensters in overeenstemming met de opgelegde bijzondere voorwaarden uit de voorgaande aanvraag. De bovendakse delen van de schoorstenen worden afgebroken.

2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Volgende restauratieve ingrepen worden uitgevoerd aan de voorgevelvlakken:

- ? Het buitenschrijnwerk van de voorgevel wordt vervangen door geschilderd houten buitenschrijnwerk naar historisch model.
- ? De topgevel palend aan het pand Keizer Karelstraat 268 wordt voorzien van een kalei.
- ? De voorgevelvlakken worden gereinigd.
- ? De natuurstenen plint aan de onderzijde wordt hersteld.

3/ Wijzigingen aan de indeling:

De kelderwand wordt omwille van stabiliteitsredenen dikker voorzien dan initieel vergund. Hierdoor neemt de oppervlakte van de keuken en het sanitair beperkt af. De nettovloeroppervlakte van de afvalberging van de horecazaak en de inhoud van de septische put en de hemelwaterput blijven evenwel ongewijzigd.

De gelijkvloerse indeling blijft ongewijzigd mits het ruimer voorzien van een technische koker naast de voorziene dienstlift. Op het eerste verdiep wordt het 2-slaapkamerappartement voorzien van een afgescheiden gastentoilet en een grotere technische koker. De indeling van het appartement op het tweede verdiep blijft ongewijzigd mits het ruimer voorzien van een technische koker. De indeling van het duplex-appartement blijft ongewijzigd. Er worden

evenwel dragende wanden toegevoegd ter ondersteuning van de bestaande houten draagstructuur.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- ? Op 06/03/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca. (OMV_2024153152)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- ? Op 21/10/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het omvormen van een drankgelegenheid tot restaurant door het uitvoeren van binnenverbouwings- en aanpassingswerken. (KW J-7-74)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 15 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op aanvraag van de Dienst Monumentenzorg. Er werden meer gedetailleerde plannen en documenten opgevraagd.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van Dienst Monumentenzorg en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 16 oktober 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 oktober 2025 onder ref. 065322-003/PJ/2025.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 8 oktober 2025 onder ref. 4.002/44021/32.168. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het agentschap heeft geen bezwaar tegen de aangevraagde handelingen mits naleving van volgende voorwaarden:

- ? *De uitvoerder reinigt het parement met een zachte reinigingsmethode*
- ? *Bij het herstel van de natuurstenen plint maakt men uitsluitend gebruik van Belgische blauwe hardsteen, met identiek dezelfde oppervlakteafwerking als de rest van de plint;*
- ? *De gevel moet afgewerkt worden met een dampopen verfsysteem (een silicaat- of siloxaanverf, cfr. technische fiche) en in de historisch correcte kleurstelling, op basis van de resultaten van een kleurhistorisch onderzoek;*
- ? *De kroonlijst moet maximaal behouden blijven. Indien delen vervangen moeten worden, moet dit identiek naar bestaand/historisch model gebeuren, namelijk in hout en met dezelfde profilering en detaillering;*
- ? *De (gerecupereerde) nokpannen plaatst u in een kalkrijk mortelbed en ter hoogte van de topgevel strijkt u de dakpannen aan met een kalkrijke mortelzooam;*
- ? *In de aanvraag stelt men voor om de topgevel te kaleien omwille van bouwtechnische redenen. We raden echter aan om het baksteenmetselwerk, incl. voegwerk, van de topgevel eerst te restaureren.*

Het agentschap geeft een ongunstig advies voor het vervangen van het buitenschrijnwerk naar historisch model omwille van onduidelijke plannen.

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

Na afstemming met Dienst Monumentenzorg werden gewijzigde plannen toegevoegd in voorliggende aanvraag. Daarin werd het vervangen van het buitenschrijnwerk naar historisch model bijkomend gemotiveerd. Na afstemming met Dienst Monumentenzorg kan er op basis van deze plannen akkoord gegaan worden met het wijzigen van het buitenschrijnwerk. Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar punt 10 van onderhavig verslag.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is gelegen in een verwevingszone.
De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² 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 alle niveauverschillen tot en met 18cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen-en buitenruimtes. Het niveauverschil tussen de horecazaak en het openbare domein bedraagt 70cm en wordt louter overbrugd via een trap.

Voorliggende aanvraag is voornamelijk een functiewijziging met enkele interne aanpassingswerken aan de indeling. Er worden geen wijzigingen aangevraagd aan de voorgevel. Het voorzien van conforme helling vereist zware ingrepen aan de vloerplaat van het gelijkvloers. Het pand is evenwel vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed waardoor dergelijke ingrijpende ingrepen aan de draagstructuren van het pand niet wenselijk zijn.

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Milieutechnische aspecten

Afval

Er wordt een voldoende grote afgescheiden afvalberging voorzien voor de horecazaak in de kelder. Bijkomend wordt de horecazaak voorzien van een voldoende grote afzonderlijke berguimte. De berging van het afval is bijgevolg voldoende verzekerd.

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur

Op de plannen wordt de uitlaat van de horecazaak niet langer ingetekend. Deze moet evenwel blijvend voldoen aan volgende richtlijnen:

- ? De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.
- ? De uitlaat moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren.
- ? De uitlaat moet zich 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.
- ? Het afvoerkanaal moet geplaatst worden in het achterste dakvlak.
- ? Het afvoerkanaal moet voorzien worden in een zwarte kleur.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geluid

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

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

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

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

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel volledig volgebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

8. 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.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaardering:

De erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw maar heeft meerdere dimensies. Ook de structuur (houten balkenroosteringen, dakconstructie), indeling (de kenmerkende inrichting van een 19^{de}-eeuwse herenwoning), ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen (trappen, schouwen, sierplafonds,...) hebben waarde.

Bij plaatsbezoek in oktober 2023 werd vastgesteld dat de erfgoedwaarde van dit pand gedeeltelijk werd aangetast:

- ? De gelijkvloerse indeling werd in 1974 ingrijpend gewijzigd in functie van de inrichting van een restaurant.
- ? De vaste interieurafwerking op alle verdiepingen werd verwijderd (schouwen en schouwmantels, lijstwerk, binnenschrijnwerk m.u.v. de trap).
- ? Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk werd vervangen door wit PVC-schrijnwerk met klassieke indeling.

Volgende elementen werden wel behouden en hebben erfgoedwaarde:

- ? Het gevelbeeld en de bedaking (inclusief de kapconstructie).
- ? De oorspronkelijke draagstructuur (houten balkenroosteringen).
- ? De indeling (de kenmerkende inrichting van een 19^{de}-eeuwse herenwoning).
- ? De ruimtelijkheid op de verdiepingen (inclusief oorspronkelijke trap).

Het behoud van de resterende erfgoedwaarden van het pand staat voorop. Onderstaand zal de impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand geïntegreerd met de omgevingstoets behandeld worden.

Wijzigingen aan de dakstructuur en dakvlakken:

Als voorwaarde bij de initiële vergunning werd opgelegd dat de waardevolle dakstructuur behouden moet blijven. Na technisch onderzoek blijkt dat deze structuur onvoldoende draagkrachtig is en verstevigd moet worden om de herbestemming te kunnen realiseren. De voorgestelde ingrepen kunnen vanuit erfgoeddoelpunt aanvaard worden, omdat ze het behoud van de dakstructuur mogelijk maken zonder afbreuk toe doen aan de erfgoedwaarde van andere gebouwonderdelen. De voorgestelde dakvlakramen voldoen naar type en locatie aan de

voorwaarden uit voorgaand dossier. Tegen het verwijderen van de schoorstenen is er geen bezwaar.

Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Het schrijnwerk zal vervangen worden door houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model. De aanvraag bevat detailtekeningen van dit schrijnwerk, gebaseerd op de historische plannen, oude foto's en typevoorbeelden van 19^e-eeuws schrijnwerk. Deze geven inderdaad een indeling en profilering weer die kenmerkend is voor deze architectuur. Het houten schrijnwerk zal wit geschilderd worden (RAL 9003). Dit is een passende kleurstelling. Ook het voorgestelde verfsysteem is passend voor dergelijk schrijnwerk. Er wordt verdunde dubbele beglazing voorgesteld (18mm). Dit is noodzakelijk in functie van de historische profilering. Het buitenblad moet bestaan uit getrokken glas (licht wemelend). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De plaatsing van het glas moet verder gebeuren volgens de regels van de kunst (beglazingskit in plaats van glaslatten).

De zichtbare topgevel boven het dak van de buur Keizer Karelstraat 268 wordt niet gecementeerd maar afgewerkt met een kalei. Dit is een dampopen afwerkingsysteem, geschikt voor historisch metselwerk. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

De gevel wordt gereinigd. De uitvoeringswijze wordt toegelicht in de beschrijvende nota en is gebruikelijk bij dit type architectuur. De natuurstenen plint wordt waar nodig hersteld. Het dossier bevat geen informatie over het type natuursteen en de wijze van verankering. Er zal gewerkt worden met identieke steensoort en identiek formaat. De ontbrekende delen worden verlijmd. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

Wijzigingen aan de indeling:

Er is geen bezwaar tegen de voorgesteld interne wijzigingen.

Publiciteit:

In de aanvraag worden er geen publiciteitsinrichtingen voor de nieuwe horecazaak aangevraagd. Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijks vergunningsplichtig. Hiervoor zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

- ? Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per pand worden toegestaan.
- ? Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- ? Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm root zijn.
- ? Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de gevelarchitectuur. Een gesloten paneel of lichtbak die de gevel afdekt wordt in deze erfgoedcontext niet aanvaard.
- ? Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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_2025098565_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 renovatie van de gevel en dak en beperkte interne planwijzigingen aan COBANE bv (O.N.:0786882311) gelegen te Sint-Annaplein 16, 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:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Onroerend Erfgoed** (advies van 8 oktober 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.168) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde:

Het buitenblad van de dubbele beglazing in het nieuwe buitenschrijnwerk moet bestaan uit getrokken glas (licht wemelend).

Afvoerkanaal:

Het afvoerkanaal van de horecazaak moet blijvend voldoen aan volgende richtlijnen:

- ? De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.
- ? De uitlaat moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren.

- ? De uitlaat moet zich 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.
- ? Het afvoerkanaal moet geplaatst worden in het achterste dakvlak.
- ? Het afvoerkanaal moet voorzien worden in een zwarte kleur.

Milieu:

- ? 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.
- ? 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:
 - o de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - o 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.

- ? In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- ? De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- ? Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- ? De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- ? Opzoeken riolering bij sloop: Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit

geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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. Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting. Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringssysteem aansluiten. De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Voor het eventueel tijdelijk **wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur** van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Funderingsdiepte:

De nieuwe fundering dient volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering:

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een **huisnummeringsattest** na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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).

Milieu:

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

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

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

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

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.

Publiciteit:

Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijks vergunningsplichtig. Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

- ? Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per pand worden toegestaan.
- ? Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- ? Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm groot zijn.
- ? Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de gevelarchitectuur. Een gesloten paneel of lichtbak die de gevel afdekt wordt in deze erfgoedcontext niet aanvaard.
- ? Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

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 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 vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of 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 bouwtechnische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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_09975 - OMV_2025098565 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van de gevel en dak en beperkte interne planwijzigingen - zonder openbaar onderzoek - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025098565

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_Sint-Anna 16_DET_N_Dakaansluiting voorgevel.pdf	otK+9iCI9tLN8AqfmhqHTA==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GA_Achtergevel.pdf	+C9vE4lf9ZxKUMvFh3lajw==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GA2_Zijgevel_gedeeld met buur Keizer Karelstraat.pdf	BRaCYRhPap3bVeyVwyvyCA==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GL_Linkergevel.pdf	in24hYfhvJrXreDVR+dHg==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GR_Rechtergevel.pdf	0cqc8mWN/TN8iNBauU4J/w==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GV_Voorgevel.pdf	FIA4mKenfEzoNPfaDomLWw==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GA_Achtergevel.pdf	T7LP2ridWqciWr6ICPT70Q==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GA2_Zijgevel_gedeeld met buur Keizer Karelstraat.pdf	KGeZH7Qd0RJNG03UZPr8AQ==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GL_Linkergevel.pdf	mbp7/GB9n6NQVZgFDF8RBQ==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GR_Rechtergevel.pdf	PreS/5ri/loPmeI2UPM3xg==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GV_Voorgevel.pdf	LLOhBE4n6iymcRa4loq90Q==
BA_Sint-Anna 16_G_V_GA_Achtergevel.pdf	k7daXj03foUhzESJe9hbLg==
BA_Sint-Anna 16_G_V_GL_Linkergevel.pdf	XO/q3pzbAQG5vVdivK+qMg==
BA_Sint-Anna 16_G_V_GR_Rechtergevel.pdf	pZ7apPthiEXmkImabRFWwQ==

BA_Sint-Anna 16_G_V_GV_Voorgevel.pdf	zoA5Ku9I44GOL7QA4m23rg==
BA_Sint-Anna 16_I_B_5._Inplantingsplan.pdf	lod52lgK+MhFfEGbzaG1Q==
BA_Sint-Anna 16_I_N_5._Inplantingsplan.pdf	9U7OhJ+XbilBWrDJQsKKhA==
BA_Sint-Anna 16_I_V_5._Inplantingsplan.pdf	/gKOnz/BhvVsgImGVqw4OQ==
BA_Sint-Anna 16_L_V_1_Legende.pdf	clHPLCav9BH2Wtgc6so0pg==
BA_Sint-Anna 16_L_X_._Legende.pdf	zOmgPltlnTlxN0hnKbeilQ==
BA_Sint-Anna 16_P_B_-1._Verdieping - 1.pdf	I7lVlWPIHi/NSjRJDGI9qg==
BA_Sint-Anna 16_P_B_0._Gelijkvloers.pdf	63K1njHEapbsPc7l1GAeNA==
BA_Sint-Anna 16_P_B_1._1e verdieping.pdf	F0aobNEhTWabwyPExjnM/Q==
BA_Sint-Anna 16_P_B_2._2e verdieping.pdf	xyFSXh5PWgRi5SHTfycKxQ==
BA_Sint-Anna 16_P_B_3._3e verdieping.pdf	K+qz+7eHER4ZCTDb1JJ5FA==
BA_Sint-Anna 16_P_B_4._4e verdieping.pdf	atzZwwKqZ8bork2mLOGbdw==
BA_Sint-Anna 16_P_B_5._Dak.pdf	FcAOnXgmyX1ET5URtEK79w==
BA_Sint-Anna 16_P_N_-1._Verdieping - 1.pdf	T2t/WAl5/2SDj4fUa7XFnw==
BA_Sint-Anna 16_P_N_-2._Fundering.pdf	WsUQ9RGtRf9PzAQOkAQtXQ==
BA_Sint-Anna 16_P_N_0._Gelijkvloers.pdf	srXyXKD7EQdFSqMftj33uQ==
BA_Sint-Anna 16_P_N_1._1e verdieping.pdf	yy2wuG4kYLeB68wJLpWrHg==
BA_Sint-Anna 16_P_N_2._2e verdieping.pdf	H+YAUNHTTHgTytDBCNFL1g==

BA_Sint-Anna 16_P_N_3._3e verdieping.pdf	wOQ7Ks4TnqLQq2mpPxeNkw==
BA_Sint-Anna 16_P_N_4._4e verdieping.pdf	WOPJJjSlz2/teFIgnGQpJw==
BA_Sint-Anna 16_P_N_5._Dak.pdf	XIFNekP7bFZsqUt+E+xtVw==
BA_Sint-Anna 16_P_V_-1._Verdieping - 1.pdf	7Riu1yXekVkoSdQKMYK7jQ==
BA_Sint-Anna 16_P_V_-2._Fundering.pdf	U/jPSsXmpeHI99mMYP8e+w==
BA_Sint-Anna 16_P_V_0._Gelijkvloers.pdf	Qsrss5Zv15DLOZ3mAdV9Jg==
BA_Sint-Anna 16_P_V_1._1e verdieping.pdf	8h+gn5+oxaZALvGn07YadA==
BA_Sint-Anna 16_P_V_2._2e verdieping.pdf	rQkDhXbjPyYfKV0FNPJc0w==
BA_Sint-Anna 16_P_V_3._3e verdieping.pdf	E1rBy0XbID9RVluRDnem+g==
BA_Sint-Anna 16_P_V_4._4e verdieping.pdf	aGJkD7xONmJuNUey6mCyAw==
BA_Sint-Anna 16_P_V_5._Dak.pdf	K27P0M+WJ9Nfp1al8taJyw==
BA_Sint-Anna 16_S_B_A_Doorsnede AA.pdf	tcnFFeaFEliJTVy1RfmqsQ==
BA_Sint-Anna 16_S_B_B_Doorsnede BB.pdf	i+jvlzMRu1tvNvBWIX0RgQ==
BA_Sint-Anna 16_S_N_A_Doorsnede AA.pdf	0lyIkVT2q5cWRSd5akSwRw==
BA_Sint-Anna 16_S_N_B_Doorsnede BB.pdf	4EMJIWTy7scl5x7yB1pn/A==
BA_Sint-Anna 16_S_V_A_Doorsnede AA.pdf	rWPrt7eK79ugInutWHZT1A==
BA_Sint-Anna 16_S_V_B_Doorsnede BB.pdf	MGVbTWDx5Ggdd06P9sCMzQ==
BA_Sint-Anna 16_T_B_B_Terreinprofiel.pdf	Hc1Rxm1YcllarpyRVMfo2A==

BA_Sint-Anna 16_T_N_A_Terreinprofiel 2.pdf	I33mhrQo7Glj9GrV6TcvjQ==
BA_Sint-Anna 16_T_N_T_Terreinprofiel.pdf	4kOc7Yv03CDhcs2rVa3IWg==
BA_Sint-Anna 16_T_V_A_Terreinprofiel 2.pdf	apAn0k8KDk25/No4deJ5aA==
BA_Sint-Anna 16_T_V_T_Terreinprofiel.pdf	UKTd+xk/ouXt6BbDGVp33Q==