



2026_CBS_01148 OMV_2025108674 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een winkelpand - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Arioso Investments Belgium NV met als contactadres Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025108674) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een winkelpand
- Adres: Korenmarkt 1-3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag bevindt zich op de hoek van de Korenmarkt, de Donkersteeg en de Kortemunt. De omgeving is zeer divers en bestaat voornamelijk uit panden met een economische of recreatieve functie.

Het pand strekt zich uit over 2 percelen en heeft verschillende adressen aan de Korenmarkt en de Hoogpoort. Het bestaat uit twee apart opgetrokken delen, het rechterdeel (Korenmarkt 3) werd gebouwd in 1958 en het linkerdeel (Hoogpoort 22 en Korenmarkt 1-2) dateert uit ca. 2014. Een deel van het gebouw is opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. Specifiek het modernistische rechterdeel en de trapgevels van het linkerdeel.

Op heden is het gebouw opgedeeld in een handelsgedeelte (met ondergeschikte horeca) en een appartementsgebouw. Deze aanvraag handelt enkel over het handelsgedeelte; er zijn geen werken aan het appartementsgebouw gepland en dit wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

Het perceel is in de bestaande toestand volledig bebouwd. Op heden bevinden er zich 9 individuele commerciële zaken in het pand.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het gebouwencomplex bestaat uit het voormalige warenhuis SARMA en een deel omschreven als rij burgerhuizen. Beide delen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134657 en 134668) en worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Warenhuis SARMA

In 1958-1959 liet de N.V. SARMA op de hoek van de Korenmarkt en de Korte Munt een grootwarenhuis optrekken. Het ontwerp dat moderne elementen combineerde met historiserende topgevels was van architect Gaston De Leye.

Historiek

Begin 1958 diende de N.V. SARMA een aanvraag in voor het herbouwen (na een brand) van een warenhuis aan de Korenmarkt-Korte Munt-Donkersteeg. SARMA (Société Anonyme pour la Revente d'articles de MAssé) was een Belgische warenhuisketen (1928-2004) die midden 20ste eeuw behoorde tot de meest succesvolle van het land. De plannen voor het gebouw liet ze opmaken door de Gentse architect Gaston De Leye (Citadellaan 19, bureau: J. Fr. Willemstraat 1A) in samenwerking met F. G. Riessauw als raadgevend ingenieur voor de technische constructie.

Een tiental jaar eerder waren al plannen gemaakt voor een warenhuis op die plek. Deze bleven echter onuitgevoerd, waarschijnlijk omdat ze niet goedgekeurd werden. Bij de plannen uit 1958 stelde de stedelijke commissie der monumenten en stadsgezichten immers dat deze plannen gunstig afstaken tegen die van tien jaar eerder omdat ze de reconstructie inhielden van twee oude gevels aan de zijde van de Korenmarkt (huis Temmerman en huis De Zwaan), aangevuld met twee neotraditionele gevels die geïnspireerd waren op de Gentse architectuur uit de tweede helft van de 17de eeuw en de eerste helft van de 18de eeuw (in plaats van de bestaande

19de-eeuwse burgerhuizen). Ook de sobere, moderne gevel aan de zijde van de Donkersteeg was aanvaardbaar voor de commissie omdat het voormalige huis op die plaats (oud huis Vincent uit de eerste helft van de 19de eeuw, voormalig gasthuis De Gouden Hert) volgens haar weinig karakter had.

De plannen werden dus goedgekeurd en in 1958-1959 uitgevoerd door de algemene aannemer Van Eeghem uit Brugge met medewerking van Steyaert-Heene uit Eeklo en Preflex voor de metaalconstructie, en de firma Devos-Debuck uit Gent voor de montage.

Beschrijving

Het warenhuis is een hoekgebouw dat bewust opgedeeld werd in twee verschillende delen omdat het grootschalige complex anders de omgeving te veel zou domineren. Aan de zijde van de Korte Munt werd gekozen voor vier topgevels van drie bouwlagen in neotraditionele stijl (drie richting Korte Munt, één haaks erop richting Korenmarkt) met een parement van rode baksteen in combinatie met witsteen, onder andere voor de gekoppelde kruisvensters. Richting Donkersteeg kreeg het complex drie tot vier bouwlagen en een meer hedendaagse, strakke vormgeving met een heel licht hellend dak en moderne gevelmaterialen zoals beton en gele mozaïeksteentjes voor de borstweringen. Anderzijds vertoont de betonnen skeletstructuur van dit deel een zekere verwantschap met de gekoppelde kruisvensters van de neotraditionele gevels. Het wordt bovendien bekroond met historiserende dakkapellen. Een afgeronde betonnen luifel verbindt beide delen en draagt een hoekterras dat de insprongen vult. De [huizenrij links aan de Kortemunt](#) werd op dezelfde rooilijn gereconstrueerd met neotraditionele topgevels, en onderaan een aansluitende winkelpui onder een betonnen luifel.

Een belangrijk aandachtspunt bij de bouw was een vlotte circulatie van de voetgangers, onder andere in de smalle Donkersteeg. Om die reden werd over de gehele gevel een galerij voorzien en werd de hoekpartij heel open gehouden, zonder pijlers. Een opvallend aspect van het gebouw is ook de technische constructie die bestaat uit een fundering op betonnen Franki-palen, een structuur van betonnen kolommen die in twee concentrische cirkels geplaatst werden, en een constructie van stalen balken (onder andere van het Preflex type).'

'Rij burgerhuizen

Huizenrij in het derde kwart van de 20ste eeuw enkele meters achteruit ten opzichte van de vroegere rooilijn heropgebouwd: de binnenruimten werden omgevormd tot winkel en grootwarenhuis, de vijf gevels zijn kopieën van de oorspronkelijke, en worden met elkaar verbonden door de winkelpui.

Linker pand (Kortemunt 7) zogenaamd Schild van Bourgondië. Diephuis met drie traveeën, drie bouwlagen en zadeldak. Voorgevel uit natuursteen en baksteen voor de geveltop. Klokgevel in dezelfde 18de-eeuwse stijl, doch soberder in de versiering als nummer 5.

Ten tweede: breedhuis zogenaamd De Crone. Heropgebouwde hardstenen voorgevel van vier traveeën, drie bouwlagen en zadeldak (pannen) in een cartouche gedateerd 1728. Rechthoekige, gekoppelde vensters in een vlakke doorlopende omlijsting met spiegels ter versiering van de borstweringen, twee ervan zijn verrijkt met een kroon. De twee middentraveeën, op de tweede bouwlaag bekroond met een driehoekig fronton op consoles, zijn hoger opgetrokken in een zolderverdieping afgelijnd door geblokte hoekbanden en bekroond met een driehoekig fronton met siervaas.

Ten derde: de trapgevel zogenaamd De Diamant van drie traveeën en drie bouwlagen.

Gekoppelde kruiskozijnen gevat tussen negblokken en voorzien van een wigvormig ontlastingssysteem. Bolkozijn waarvan de tussendorpel rust op consoles in de geveltop. Spiegels en lelie-ankers in de top.

De vierde gevel is een kopie van de oorspronkelijke 16de-eeuwse in- en uitgezwenkte gevel zogenaamd De Sint-Jacobsschelp. Zelfde bouwlaaghoogte. Kruiskozijnen overspannen met een bogenrij, voorzien van dieperliggende boogvelden. De in- en uitgezwenkte top is bekroond met een arena.

De vijfde gevel is een kopie van de trapgevel zogenaamd De Diamant.'

De opname op de vastgestelde inventaris bevestigt de erfgoedwaarde van het voormalige warenhuis en van de rij burgerhuizen.

Het volledige gebouwencomplex heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

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

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

Het gebouwencomplex toont de 2 sterk verschillende visies die in de jaren 1950 werden gehanteerd voor een architectuur die zich situeert in een oude stadskern. De neotraditionele gevels en aanzetten van hellende daken van de rij burgerhuizen en het aansluitende deel van het Sarma-complex, trachtte het gebouw onopvallend te integreren in de omgeving. De architectuur van de gevels en de achterliggende delen van hellende daken stemmen daardoor niet overeen met de volledig in beton opgetrokken achterliggende constructie. De vleugel langs de Donkersteeg weerspiegelt wel de achterliggende betonstructuur en is ontworpen in een voor die bouwperiode meer vooruitstrevende architectuur. De luifel werkt als verbindend element tussen beide delen. Het gebouw heeft een uitgesproken eigenheid en vormt een beeldbepalend geheel in de omgeving van de Korenmarkt.

Historiek

Op 7 augustus werd voor een gelijkaardige omgevingsaanvraag een weigering afgeleverd wegens een strijdigheid met de brandweervoorschriften. Voorliggende aanvraag herneemt dezelfde stedenbouwkundige handelingen met enkele aanpassingen:

- Een andere indeling van de fietsenberging Donkersteeg;
- Het gelijktrekken van de gevellijn onder de luifel richting Kortemunt.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De omgevingsaanvraag voorziet in het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn.

1/ AANPASSINGEN AAN HET GEBOUW/PRIVAAT DOMEIN

Verbouwingswerken

De aanvraag voorziet in de aanpassing van het inkomgeheel waarbij de volledige gevel naar voren wordt gebracht, tot op de bestaande kolommen. Dit gaat gepaard met de verlegging van de rooilijn (zie ook 2/ *aanpassingen aan het openbaar domein*). Het gebouw zal een (interne) uitbreiding krijgen van ca. 136 m².

Verder worden er ook aanpassingen voorzien aan de gevelplint (van Kortemunt tot Donkersteeg). Zo worden de bestaande kolommen verder gedupliceerd naar de linkeraanpalende (richting Kortemunt) om de ritmiek in gevel door te trekken. Dit heeft als gevolg dat de twee linkse toegangsdeuren (toegang tot wokkeltrap 1 en 2) verkleinen in breedte, deze zullen opendraaien naar binnen toe. Ook wordt de afwerking van de bestaande betonnen kolommen gestript en worden de originele betonnen kolommen terug zichtbaar gemaakt. Aan de zijkanten van de kolommen komt eenzelfde afwerking als de plint.

De aanvraag voorziet ook dat de bestaande rechte luifel, ter hoogte van de zone richting Kortemunt, wordt aangepast. Zo zal de bekleding van de bestaande luifel worden verwijderd en worden bekleed met slanke prefob betonplaten (zelfde kleurstelling als de gevelplint). De bestaande uitsprong (100 cm diepte en minimum 2,76 m vrije hoogte) blijft behouden. Hierbij zal deze luifel aansluiting vinden met de originele (afgeronde) luifel uit 1958. Het overige deel van de luifel, richting Donkersteeg, zal worden bewaard en hersteld waar nodig.

Ter hoogte van de Korenmarkt wordt de gevel deels naar voren gebracht, tot op de kolommen, onder de gebogen luifel. Zo blijft er centraal nog een oversteek van ca. 6 m behouden. Hier bovenop zal er een nieuwe balustrade worden voorzien.

Het schrijnwerk van de gelijkvloerse plint wordt anders uitgevoerd waarbij er een betonnen plint wordt voorzien (ca. 50 cm hoog) waarop schrijnwerk zal staan. Enkel de toegangen tot de handelszaken zullen worden uitgevoerd als schuifdeuren met glas tot op de grond. Daarnaast wordt al het schrijnwerk ter hoogte van de Donkersteeg en gebouwen op de hoek met de Korenmarkt (t.e.m. eerste trapgevel) vervangen. Het overige schrijnwerk (Kortemunt) blijft behouden.

Ter vervanging van het fietsopstellvak onder de luifel (zie 2/ *aanpassingen aan het openbaar domein* – goed voor 15 fietsen) wordt een nieuwe fietsenstalling ingericht in het gebouw (in de huidige laad-en loszone), toegankelijk via de Donkersteeg. Deze zone bevindt zich ca. 20 m diep in de Donkersteeg en is zichtbaar vanaf de Korenmarkt. Deze fietsenstalling krijgt een semi-publiek karakter en is afsluitbaar en toegankelijk via een poortopening. Hierin kunnen 25 fietsen (waarvan 2 buitenmaatse) worden gestald. Deze semi-publieke stalling is afsluitbaar via een poort en zal 's nachts worden afgesloten en 's ochtends open worden gesteld. Deze inrichting gaat ook gepaard met een aanpassing in de gevel, zo wordt de bestaande insprong van de plint in zijn geheel naar voren gebracht (op een lijn), tot op ca. 1 m achter de rooilijn. Dit over een breedte van 13 m, tot aan de kolom. Verder wordt de capaciteit van de fietsenbergingen voor het personeel ook uitgebreid. De bestaande fietsenstalling in het gebouw blijft behouden, hieraan worden geen aanpassingen voorzien. Enkel worden ter hoogte van de uitgang richting Paradijszak bijkomende fietsenstallingen voorzien, deels overdekt en deels in open lucht. In totaal zullen 46 fietsen (waaronder 9 buitenmaatse) gestald kunnen worden.

Verder gebeuren er intern (over de verscheidene verdiepingen) ook enkele wijzigingen, namelijk het toevoegen van muren (in functie van sociale ruimten, toiletten, kantoren, etc.), vernieuwen van liften en verwijderen van schrijnwerk (achtergevel). Deze hebben geen ruimtelijke impact en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Functiewijziging

De aanvraag voorziet een recaruimte op de 1^e verdieping. Dit betrof een ondergeschikte recaruimte, die momenteel leeg staat, horende bij een handelszaak. Voorliggende aanvraag voorziet dat die ruimte een op zichzelf staande recaruimte wordt. De trap die zorgt voor de interne verbinding tussen het handelsgelijkvloers en de nu leegstaande ruimte op +1, wordt verwijderd. Deze nieuwe zelfstandige recaruimte zal worden verhuurd aan een andere, op heden ongekende, horecapartner, hiervoor wordt een functiewijziging aangevraagd. De unit heeft een vloeroppervlakte van ca. 420 m² waarvan 282 m² publiek toegankelijk is (goed voor 100 bezoekers).

De overige 9 commerciële ruimten blijven behouden, de recaruimte is een loutere toevoeging aan het pand. De nieuwe horeca uitbating zal niet verbonden zijn aan de andere retailers in het gebouw.

2/ AANPASSINGEN AAN HET OPENBAAR DOMEIN

Aanpassing rooilijnen - rooilijnplan

Het kadasterplan volgt een vroegere, reeds verdwenen gevellijn van het gebouw onder de luifel. De huidige gevellijn doorkruist deze perceelsgrens ter hoogte van de luifel volgens een diagonale lijn.

De feitelijke rooilijn bevindt zich in de praktijk onder de luifel, evenwijdig aan de huidige gevellijn, ter hoogte van een rij kolommen en gemarkeerd door een afwijkende vloerafwerking. Deze rooilijn werd echter nooit bekrachtigd door een rooilijnplan maar is wel duidelijk af te leiden uit de bestaande toestand. Zie ook het toegevoegde rooilijnenplan in de omgevingsaanvraag. Jaarlijks wordt cijns betaald voor het gebruiksrecht op deze zone.

Ter hoogte van de linkerperceelsgrens, naar de Groentenmarkt toe, bevindt er zich in de huidige situatie een oppervlakte van 21,37 m² privaat domein in de bestaande voetpadzone. Deze zone heeft een publiek karakter gekregen maar werd de facto nooit onteigend. Deze zone wordt overgedragen naar het openbaar domein. De rooilijn wordt hier verlegd tot tegen de nieuwe bouwlijn.

Aanpassingswerken bestaand openbaar domein – onder de luifel

De aanvraag voorziet ook de verwijdering van het fietsparkeervak dat zich bevindt onder de ronde luifel, ter hoogte van de hoekingang. De aanduiding ervan met cortenstaal in de bevoering wordt verwijderd. Het openbaar domein zal op deze plek worden hersteld. Deze werken zullen worden uitgevoerd door de stad zelf, op kosten van de aanvrager.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 18/11/2021 werd een omgevingsvergunning kleinhandel afgeleverd voor een wijziging categorieën vergund handelsgeheel (OMV_2021147518).

- Op 17/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbaten en exploiteren van een arcadehal onder het enseigne 'gamestate' en het plaatsen van reclame aan de voorgevel (OMV_2022159360).
- Op 7/08/2025 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn (OMV_2025002468).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/05/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een deel van het uitstalraam (KW K-33-62).
- Op 27/08/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwingswerken aan een grootwarenhuis (Litt. K/29/1962).
- Op 30/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken op alle verdiepingen met het oog op de brandbeveiliging + steken van een nooduitgang op het gelijkvloers van een grootwarenhuis (KW K-35-76).
- Op 29/11/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken op het gelijkvloers van een grootwarenhuis tot het inrichten van 2 winkels voor kleinhandel (KW K-46-76).
- Op 25/04/1977 werd een *weigering* afgeleverd voor het plaatsen van een goederenlift op het voetpad (KW K-3-77).
- Op 09/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken alsook het steken van een nooduitgang op het gelijkvloers van het warenhuis (KW K-10-77).
- Op 17/10/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een goederenlift (herneming bouwaanvraag KW K-3-77 geweigerd 25/04/1977) (KW K-92-77).
- Op 11/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de kelderverdieping aan de verkoopoppervlakte (1983/833).
- Op 18/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de gevels op het niveau van de benedenverdieping (1984/1715).
- Op 06/03/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voorgevel (1986/49).
- Op 03/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelgebouw (1997/2287).
- Op 10/06/1999 werd een *weigering* afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte (1999/199).
- Op 16/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand (1999/575).

- Op 28/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de inname van de openbare weg langer dan 90 dagen (2012/989).
- Op 23/05/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding aan de zijde van de Donkersteeg, de inname van een terras op de luifel, de aanpassing van de luifel aan de Kortemunt (2013/231).
- Op 24/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor aanpassingswerken aan de gevelreclame van een handelspand (2013/673).
- Op 21/08/2014 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van 2 led reclameborden Mediamarkt en een led reclamebord Hema (2014/372).
- Op 15/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 enkelzijdige lichtreclames (2014/693).
- Op 03/12/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een indirect verlicht logo (2015/08168).
- Op 07/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van plexi's in de huidige reclames Mediamarkt, het plaatsen van 1 enkelzijdig verlichte reclame C&A en het kleven van zandstraalfolie (2017/08154).

Socio-economische vergunningen

- Op 07/09/2017 werd een socio-economische vergunning afgeleverd voor het samenvoegen en uitbreiden met 2570 m² netto verkoopoppervlakte van de handelsgehlen Korenmarkt 1-2-3 tot een handelscomplex met een totale netto-verkoopoppervlakte van 6622 m² met volgende assortimenten:
 - Non-food warenhuis – 956 m²
 - Verkooppunt van geschenkartikelen en artikelen voor huisinrichting – 1390 m²
 - Parfumerie – 206 m²
 - Optiekzaak – 133 m²
 - Elektro- en multimediazaak – 3937 m²
- 30/03/2017 - kennisname voorafgaande verklaring van C&A België Comm. V., met betrekking tot de verhuis met uitbreiding van de vergunde handelsvestiging Veldstraat 47/48 met een netto verkoopoppervlakte van 2139 m² naar Korenmarkt 3 te Gent waar de netto verkoopoppervlakte van C&A 2439 m² zal zijn.

Handhaving

- Op 9 februari 2016 werd een aanmaning verstuurd waarin verzicht werd binnen een termijn van 30 dagen:
 1. het lichtgevende reclamebord met opschrift “Mediamarkt”, geplaatst kant Donkersteeg, te laten verwijderen.
 2. een nieuwe aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor de 2 lichtgevende reclameborden “Mediamarkt” en “Hema” in te dienen.
- Op 01/08/2017 werd vastgesteld dat de lichtreclames van Mediamarkt verwijderd waren, er waren naast de onvergunde lichtreclames van Hema nu ook onvergunde lichtreclames van Basic Fit en C&A aanwezig.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. Deze zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 oktober 2025 onder ref. 028645-069/LA/2025:

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen en de voorwaarden opgelegd door de afwijkingscommissie.

De voorschriften van de bijlagen 1-3/1-5/1-7 van het KB van 07/07/1994, waarvoor geen afwijking werd bekomen, alsook alle andere vigerende reglementen (zoals bijvoorbeeld ARAB, VLAREM, Codex, ...) moeten onverminderd worden gerespecteerd!

Bijzondere aandachtspunten:

Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

3.2. Vervoersmaatschappij – De Lijn

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 14 oktober 2025. Op 4 december 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Noot van de omgevingsambtenaar: op 10 juli (bij OMV_2025002468) werd er een advies afgeleverd door De Lijn, hierbij was het besluit als volgt:

“Aangezien er muurankers aanwezig zijn dient er contact opgenomen te worden met de dienst bovenleiding voor een plaatsbezoek. Er wordt geen digitaal advies meegegeven. Gelieve hiervoor contact op te nemen met de dienst traminfra.ovl@delijn.be, Stijn De Mulder, Specialist Traminfrastructuur Bovenleiding en tractiestations, tel 09/211 97 62 (intern 2762), gsm +32 477 80 17 58.”

3.3. Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 14 oktober 2025. Op 4 december 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.4. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 4 november 2025 onder ref. 2025100038:

Gezien het gebouw binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie valt, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.5. Agentschap Innoveren en Ondernemen

Ongunstig advies van **Agentschap Innoveren en Ondernemen** afgeleverd op 15 oktober 2025: *We zijn genoodzaakt om een ongunstig advies te verlenen, aangezien het dossier ten onrechte volledig en ontvankelijk werd verklaard.*

Artikel 7 §2 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten legt de verplichting op om de omgevingsvergunningen voor alle aspecten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, tegelijk aan te vragen.

In casu ontbreekt de aanvraag van de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten. De splitsing van een kleinhandelsunit met een netto handelsoppervlakte van meer dan 400 m² is vergunningsplichtig op grond van artikel 11,6° van het Decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

In casu is handelsunit 6 (waarvan met de oppervlakte wil opsplitsen voor de creatie van een restaurant) groter dan 400 m². (Hetgeen men als netto handelsoppervlakte wil behouden zal zelfs groter zijn dan 400 m².) De opsplitsing is niet enkel vergunningsplichtig wanneer men van één unit meerdere kleinhandelsunits wil maken, maar ook wanneer men voor een deel van de netto handelsoppervlakte een unit voor een andere functie (horeca, kantoorruimte voor derden, etc.) wil maken.

Dat er de facto al een ondergeschikte horeca-activiteit werd uitgebaat speelt daarbij geen rol. Zie de nieuwe definitie van het begrip "kleinhandelsbedrijf" in artikel 2,4° D.I.H.B.: een distributie-eenheid waarvan de activiteit volledig of gedeeltelijk bestaat uit het te koop aanbieden of wederverkopen van goederen aan consumenten;"

Noot van de omgevingsambtenaar: De aangevraagde functiewijziging in de omgevingsaanvraag betreft een recafunctie en geen kleinhandel. Er moet geen 'kleinhandelsluik' worden toegevoegd aan de aanvraag om deze te kunnen vergunnen. Hierom is het afgeleverde advies inhoudelijk niet correct. Dit werd ook bevestigd in overleg met het Agentschap Innoveren en Ondernemen.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement**, en wijkt af van onderstaande artikels:

Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg;

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- *tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

(...)

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Dit artikel is altijd van toepassing in geval van nieuwe uitsprongen, zowel constructieve als niet-constructieve. Bestaande constructieve uitsprongen die niet voldoen aan deze bepalingen mogen behouden blijven tenzij bij verbouwingswerken geraakt wordt aan de stabiliteit van de uitsprong zelf. In dat geval moet ook de uitsprong worden aangepast overeenkomstig dit artikel. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan.

Toetsing: conform: Het ontwerp voorziet de herbekleding van een deel van de huidige luifel, zie beschrijving. Snede CC' toont ook een constructief nieuwe luifel aan, echter wordt tekstueel aangegeven (op de snede maar ook in de beschrijvende nota) dat enkel de bekleding wordt aangepast en voorzien op de bestaande draagstructuur. De bestaande uitsprong van 100 cm t.o.v. de rooilijn en de minimale hoogte van 2,76 m blijft behouden. Ook zal de totale breedte, tot op de perceelsgrens, blijven behouden.

Het enkel herbekleden van de luifel is conform het voorschrift waarbij er wel een behoud wordt voorzien van de constructieve, niet conforme, uitsprong.

Dit wordt bevestigd door deze elementen:

- het ontwerp voorziet slechts een aanpassing van de bekleding van de luifel;
- de bestaande maatvorming blijft behouden;

- uit archiefonderzoek werd aangetoond dat de huidige luifel voldoende sterk is voor de nieuwe afwerking.

Artikel 3.9 – Afvalruimte bij horecazaken;

Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

Toetsing: **voorwaarde:** Het ontwerp toont voldoende ruimte complementair aan de recaruimte (waaronder de backoffice) waarin een afvalruimte kan worden voorzien. Echter staat er nergens specifiek een afvalruimte ingetekend op de plannen en hieraan moet wel worden voldaan. Dit wordt opgelegd in de **bijzondere voorwaarden**.

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.

Er werd een advies van INTER (dossier nummer 20250105) toegevoegd aan de aanvraag. Deze was gunstig met volgende voorwaarden:

3.3.4 Toiletten (art. 29/2-32)

Wanneer het sanitair op verdieping 1 vernieuwd wordt moet er een aangepast toilet voorzien worden.

Toetsing: Het ontwerp voldoet aan deze voorwaarde, omdat er twee aangepaste toiletten worden voorzien bij de recafunctie op de 1^e verdieping.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische en hygiënische aspecten

Afvalwater

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

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

Het afvalwater dat afkomstig is van het restaurant moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

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

Geluid

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

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

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

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

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,slow} 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan:

De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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 terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De verbouwingswerken betreffen geen werken aan, of een uitbreiding van de bestaande dakoppervlakte, noch werken aan de bestaande afwatering en riolering. De gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater zijn niet van toepassing.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 26 januari 2026. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 oktober 2025 tot en met 20 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Laden en lossen: In de omgevingsaanvraag staat aangegeven dat de twee grootste panden inpandig zullen laden en lossen, in de werkelijkheid gebeurt dit niet. Vrachtwagens lossen dagdagelijks in de straat, terwijl dit volgens de oorspronkelijke vergunning inpandig moet

gebeuren om overlast te voorkomen. Doordat dit in de straat gebeurt is er regelmatig overlast en ontstaan er gevaarlijke situaties. Er wordt gevraagd dit probleem serieus te nemen en de vergunningsvoorwaarden te handhaven.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Laden en lossen: De huidige omgevingsaanvraag wijzigt het laden en lossen niet. Volgens de aanvraag blijven de bestaande toegangen in gebruik:

- In de Hoogpoort is een leveringstoegang voorzien met goederenlift.
- De twee grootste units beschikken over een inpandige laad- en loszone ter hoogte van de Hoogpoort.

Het laden en lossen zelf maakt geen deel uit van deze aanvraag, maar behoort tot de exploitatie van de winkels. De bezorgdheden hierover zijn intern doorgegeven naar aanleiding van het ingediende bezwaar. Daarbij werd verduidelijkt dat laden en lossen in het autovrije gebied vóór 11 uur mogelijk is en dat dit verder gebeurt zoals aangegeven, met zorg en verantwoordelijkheid.

Deze opmerkingen worden nog toegevoegd aan het dossier.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ AANPASSINGEN AAN HET GEBOUW/PRIVAAT DOMEIN

Het gebouw bevindt zich op een prominente locatie in het historische hart van de stad en is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De site van de voormalige Sarma vormt een herkenbaar en strategisch stedelijk knooppunt, maar is doorheen de jaren onderhevig geweest aan verrommeling — zowel in de architecturale leesbaarheid van de plint als in het gebruik van de publieke ruimte. Het ongestructureerd stallen van fietsen, het versnipperde gevelbeeld en de disfunctionele passage hebben geleid tot een sterk verminderde beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit op deze locatie.

Het ontwerp voorziet in het terug zuiver krijgen van de gevel en het herwaarderen van dit gebouw.

Verbouwingswerken

De voorgestelde renovatie betreft vooral de aanpassing van de bouwlijn op de gelijkvloerse verdieping en de hiermee gepaard gaande vervanging van het schrijnwerk. De interne verbouwing blijft beperkt en respecteert de structuur van het pand. De voorgestelde fietsenstalling leidt tot een beperkte gevelaanpassing in de Donkersteeg (vooruitplaatsen gevel oude laad- en loszone).

Het naar voor plaatsen van de bouwlijn (tot op de bestaande kolommen) gebeurt met aandacht voor de erfgoedwaarde (zie punt hieronder 'impact erfgoedwaarde'). Verder wordt er een duidelijke lijn gecreëerd wat een meerwaarde is voor de omgeving.

Het renoveren van de luifel aan de Kortemunt wordt aanvaardbaar geacht, ondanks de afmetingen. Dit komt doordat het enkel gaat om een aanpassing van de plaatafwerking, terwijl de bestaande constructie behouden blijft. Bovendien wordt geoordeeld dat een aanrijding met deze luifel praktisch uitgesloten is, aangezien het huidige fietsparkeervak op die locatie behouden blijft.

In de Donkersteeg wordt een beperkte gevelaanpassing voorgesteld ten behoeve van de nieuwe fietsenstalling. Belangrijk is ook dat de integratie van deze voorziening bijdraagt aan het ordenen van de publieke ruimte door het wegnemen van de huidige wildgroei aan fietsen. Architecturaal wordt een passend antwoord gevonden. Deze fietsenberging wordt ook verder besproken onder het punt *Mobiliteit*.

Impact erfgoedwaarde

De voorgestelde verbouwing wijzigt de indeling, constructie en gevels van het gebouwencomplex. De winkelpuien werden eerder al verbouwd en de bouwlijn van de winkelpuien stemt al niet meer overeen met de oorspronkelijke bouwlijn. De voorgestelde nieuwe bouwlijn wijkt opnieuw af van de oorspronkelijke bouwlijn maar respecteert wel een terugliggende positie ten opzichte van de beeldbepalende luifel. Hierdoor blijft de luifel een duidelijk uitkragend element. De terugliggende positie van de winkelpuien en de overkragende luifel vormen een essentieel kenmerk van de oorspronkelijke architectuur. Het doel hiervan was het begeleiden van een vlotte circulatie naar de smalle Donkersteeg. De voorgestelde vervanging van de winkelpuien vormt een verhoging van de architecturale kwaliteiten van de gelijkvloerse verdieping.

De interne wijzigingen en de wijziging aan de gevel gelijkvloerse verdieping in de Donkersteeg zijn aanvaardbare ingrepen die het karakter van de architectuur van het complex niet aantasten.

Het herstel naar oorspronkelijk model van het terras en de bijhorende balustrade op de eerste verdieping zijn positieve wijzigingen die de oorspronkelijke architecturale uitstraling van het complex op deze beeldbepalende positie in het gebouw ondersteunen.

De vervanging van een deel van het schrijnwerk van de neotraditionele gevels is aanvaardbaar maar de gewijzigde positie zoals deze op de doorsneden wordt weergegeven tast de architectuur van deze gevels aan en zou de gevels des te meer als schijngevels laten ervaren. Dit ondermijnt het oorspronkelijke doel van deze architectuur waarbij de integratie in het traditionele gevelbeeld van de omgeving werd beoogd.

Het herhalen van de spijlen balustrade voor de ramen eerste verdieping van de vleugel Donkersteeg tast dan echter het oorspronkelijke architectuurbeeld hier te sterk aan. En borstwering voor deze opendraaiende ramen is noodzakelijk en aanvaardbaar maar de uitvoering ervan mag de bestaande architectuur niet domineren.

Functiewijziging

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied 9000. Dit betreft het historisch gegroeid handelscentrum dat een belangrijke handels- en sociale functie heeft binnen het stedelijke weefsel. Het kernwinkelgebied van 9000 Gent heeft een bovenlokale aantrekkingskracht en trekt een hoog percentage funshoppers aan die vooral beleving nastreven. Om de aantrekkelijkheid te vrijwaren van kernwinkelgebieden streven we naar verdichting en verweving. Deze verdichting wordt gestimuleerd door prioriteit te geven aan wonen en economische activiteiten boven winkels, dat ruimtelijk mogelijk te maken en te stimuleren, het samenvoegen van handelspanden mogelijk te maken, bestaande handels- en horecapanden niet om te vormen naar een woonfunctie en de mogelijkheid te voorzien om wonen om te vormen naar handel/horeca binnen het kernwinkelgebied.

Binnen het kernwinkelgebied van 9000 Gent worden geen beperkingen opgelegd op basis van WVO en categorieën. Er worden wel beperkingen voorzien op bestemmingswijzigingen van handel- en horecapanden naar andere bestemmingen op planniveau: handels- en horecapanden mogen op plinniveau niet worden omgezet naar een woonfunctie.

De huidige aanvraag betreft een functiewijziging op verdieping 1, van handel naar reca. De publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt 1789 m². De horeca die voorheen ondergeschikt was aan de handelsfunctie, wordt nu een aparte horeca-unit los van een handelsfunctie. Hierin wordt een gecompartmenteerde keuken voorzien en vernieuwd sanitair voor het cliënteel (voorzien van een toegankelijk toilet). De publiek toegankelijke oppervlakte van deze horecaunit bedraagt 282 m².

De huidige aanvraag omvat een combi van behoud van de bestaande handelszaken en het zorgen voor een apart functionerende reca-ruimte binnen het complex. Beide elementen zijn in lijn met de hierboven omschreven ambities uit de Visienota Detailhandel en Horeca en bijgevolg aanvaardbaar.

Mobiliteit

De voornaamste verandering op vlak van mobiliteit heeft betrekking op het fietsparkeren. Één van de fietsparkeervakken op het openbaar domein verdwijnt. Hierdoor wordt de toegang tot het gebouw, maar ook de doorgang langs het gebouw, geoptimaliseerd. Het verdwijnen van deze fietsparkeercapaciteit wordt in het gebouw gecompenseerd. Er wordt een inpandige, semi-publieke fietsenberging gerealiseerd aan de Donkersteeg, met een capaciteit van 23 gewone en 2 buitenmaatse fietsen. Het fietsparkeren voor het personeel wordt via deze aanvraag ook uitgebreid.

De geplande ontwikkeling bevindt zich pal in het historisch centrum en kent dus een heel sterk bereikbaarheidsprofiel. De gebouwen en functies zijn vlot te bereiken voor alle verschillende vervoersmiddelen. Uiteraard geldt het autovrij gebied, wat een belangrijke impact heeft op het laden en lossen.

Parkeren

Bezoekers

Het fietsparkeervak onder de luifel voorziet plaats voor een vijftiental fietsen. In realiteit worden hier meer fietsen geplaatst door gewoon gebruik. De nieuwe fietsenstalling in het gebouw voorziet plaats voor 23 reguliere fietsen en twee buitenmaatse fietsen. Deze fietsenstalling is semi-publiek toegankelijk en wordt tijdens de nacht afgesloten. De uitbating volgt de uren van de fietsenparking onder de Sint-Michielselling. Om de fietsenberging kenbaar te maken worden twee zaken voorzien: 1) er wordt op één pilaar (waar de ronde luifel overgaat naar de rechte gevel van de Donkersteeg) een logo voorzien dat verwijst naar de fietsenberging & 2) er wordt een klein verlicht dubbelzijdig uithangbord met fietslogo geplaatst, nabij de feitelijke ingang van de fietsenberging. De Donkersteeg is een voetgangersstraat. Dat impliceert dat fietsers die de fietsenberging willen bereiken, moeten afstappen (tussen 11u en 18u). Het fietsparkeervak op openbaar domein (Kortemunt, gevel van Casa) blijft behouden. Dat biedt plaats voor een tiental fietsen.

Personeel

De fietsenstalling voor medewerkers wordt op eigen terrein uitgebreid. Er wordt in de nieuwe situatie plaats voorzien voor 33 fietsen en 9 buitenmaatse fietsen. Nabij lift 2 en lift 3 worden 8 gewone en 3 buitenmaatse fietsen voorzien. In de buitenruimte worden 10 gewone en 2 buitenmaatse fietsen voorzien. De bestaande fietsenberging voor 15 gewone fietsen wordt niet aangepast. In de kelderverdieping worden 4 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voorzien. Deze zijn bereikbaar via lift 4, die via de Hoogpoort bereikt kan worden. Deze fietsenstallingen zijn niet publiek toegankelijk zijn. De plaatsen worden gespreid over de site voorzien. Dit lijkt chaotisch maar vormt geen probleem, aangezien de gebruikers gestuurd kunnen worden richting de voor hen gereserveerde ruimte.

Inrichting

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Het fietsparkeren voor de bezoekers voldoet aan de inrichtingseisen. De 23 fietsparkeerplaatsen, iets dieper in het gebouw, zijn toegankelijk via een korte helling, uitgerust met een goot. Nabij de ingang is er de nodige rest-ruimte, dus er bestaat een kans op foutief en hinderlijk fietsparkeren, waardoor de brandweer-uitgangen versperd zouden worden. We brengen onder de aandacht dat de aanvrager toezicht moet houden.

Het fietsparkeren voor personeel kan geoptimaliseerd worden. Van de 42 plaatsen worden er 10 gewone en 2 buitenmaatse fietsen buiten georganiseerd. Hiervan zijn de 2 buitenmaatse fietsen niet overdekt, de overige bevinden zich onder een bestaande stalen trap. Gelet op het beperkte aantal dat niet overdekt is kan hiermee akkoord worden gegaan.

Logistieke stromen

Het laden en lossen verandert niet. Tijdens de exploitatie worden de bestaande toegangen gebruikt: in de Hoogpoort is een leveringstoegang voorzien met een goederenlift & de twee grootste units hebben een inpandige laad- en losplaats ter hoogte van de Hoogpoort.

2/ AANPASSINGEN AAN HET OPENBAAR DOMEIN

Aanpassingen rooilijnen

Het verleggen van de - niet afleesbare - huidige grens tussen privaat en openbaar, naar de effectieve uitgevoerde gebouwlijn en reeds feitelijke rooilijn zal een heldere grens opleveren. Dit is vanuit verscheidene standpunten wenselijk. Op deze manier kan het privaat van het openbaar domein worden gescheiden en zullen deze niet meer in elkaar vervlochten zijn zoals op heden wel is.

Verder is de beslissing om de feitelijke rooilijn juridisch vast te leggen een bevoegdheid van de gemeenteraad, waarvoor in kader van deze vergunningsprocedure een aparte beslissing werd genomen.

Zo zal er in totaal 21,37 m² officieel privaat domein kosteloos worden overgedragen naar het openbaar domein. En verder zal er 54,65 m² openbaar domein via verwerving tegen schattingsprijs worden overgedragen naar de private eigendom van het project. Het bekomen van een formeel zakelijk recht (niet louter het gebruiksrecht) is een opschortende voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning, de vergunninghouder zal hier dus de nodige stappen moeten voor ondernemen.

Aanpassingswerken bestaand openbaar domein – onder de luifel

De huidige fietsenstalling onder de luifel is een fietsparkeervak. Dit is niet georganiseerd, wordt ongewoon gebruikt en geeft een slordige indruk. De nieuwe fietsenstallingen, met een uitsplitsing tussen publieke fietsenstallingen en deze enkel voor medewerkers, zullen beter georganiseerd zijn en een ordelijker straatbeeld geven. Dit zorgt tevens voor meer en kwalitatievere ruimte voor voetgangers. Zowel passanten als shoppers zullen een positief effect ondervinden.

Het verwijderen van één fietsparkeervak op het openbaar domein zal een gedragsverandering moeten faciliteren, om dit positief bij te staan moet er bij de (her)opening een sensibiliseringscampagne worden gevoerd.

Deze markering in cortenstaal zal opgebroken worden door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, het openbaar domein zal eveneens hersteld worden door deze dienst en dit op kosten van de aanvrager/bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

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_2025108674 Korenmarkt gemeenteraadsbesluit_26 januari 2026.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025108674_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 het renoveren van een winkelpand aan Arioso Investments Belgium nv (O.N.:0561914565) gelegen te Korenmarkt 1-3, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1/Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning (ref. 028645-069/LA/2025), moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarden:

- Mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen en de voorwaarden opgelegd door de afwijkingscommissie.
- De voorschriften van de bijlagen 1-3/1-5/1-7 van het KB van 07/07/1994, waarvoor geen afwijking werd bekomen, alsook alle andere vigerende reglementen (zoals bijvoorbeeld ARAB, VLAREM, Codex, ...) moeten onverminderd worden gerespecteerd!

- De voorwaarde van de ASTRID-veiligheidscommissie, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning (ref. 2025100038), moet strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarde: In het volledige gebouw moet er ASTRID indoordekking aanwezig zijn

- De voorwaarde opgelegd door DE LIJN, die betrekking hebben op de vorige geweigerde omgevingsvergunning (OMV_2025002468), moeten nageleefd worden.

Aangezien er muurankers aanwezig zijn dient er contact opgenomen te worden met de dienst bovenleiding voor een plaatsbezoek. Er wordt geen digitaal advies meegegeven.

Gelieve hiervoor contact op te nemen met de dienst traminfra.ovl@delijn.be, Stijn De Mulder, Specialist Traminfrastructuur Bovenleiding en tractiestations, tel 09/211 97 62 (intern 2762), gsm +32 477 80 17 58.

Schrijnwerk – erfgoedwaarde

De positie van het schrijnwerk nieuwe toestand is verschillend getekend op de doorsneden en op de plannen. De positie zoals deze is weergegeven op de plannen nieuwe toestand is aanvaardbaar. Dit is dezelfde positie als in de bestaande toestand. De achteruit geplaatste locatie zoals weergegeven op de doorsneden is niet aanvaardbaar voor de gevels met de ramen met kruismonelen. Het dieper plaatsen van het schrijnwerk heeft een storend effect op de architectuur van deze gevels: de kruismonelen zouden als vrijstaande elementen worden ervaren wanneer het schrijnwerk niet onmiddellijk tegen de monelen aansluit. Als voorwaarde wordt gesteld dat het schrijnwerk in de gevelopeningen met kruismonelen op dezelfde positie als het bestaande schrijnwerk moet worden geplaatst.

De plaatsing van spijlenbalustrades voor de ramen eerste verdieping van de vleugel langs de Donkersteeg (gevel Donkersteeg en gevel Korenmarkt) is niet aanvaardbaar. Deze vormgeving contrasteert te sterk met de jaren 1950 architectuur van deze gevels. Als voorwaarde wordt

gesteld dat een balustrade voor deze ramen enkel als glazen borstwering zonder kader wordt uitgevoerd om zo weinig mogelijk impact op de architectuur van deze beide gevels te hebben.

Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van het restaurant moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

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

Geluid

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

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating zodat alle afval inpandig kan worden opgeslagen. Deze moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht.

Opendraaiende elementen over openbaar domein

Deuren, poorten en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Niveau openbaar domein

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad ter hoogte van de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Toiletten

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

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 januari 2026 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORG VOOR LASTEN IN NATURA

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen vóór je met de werken start.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2025002468) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor nutsvoorzieningen : het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Zakelijk karakter - verwerving

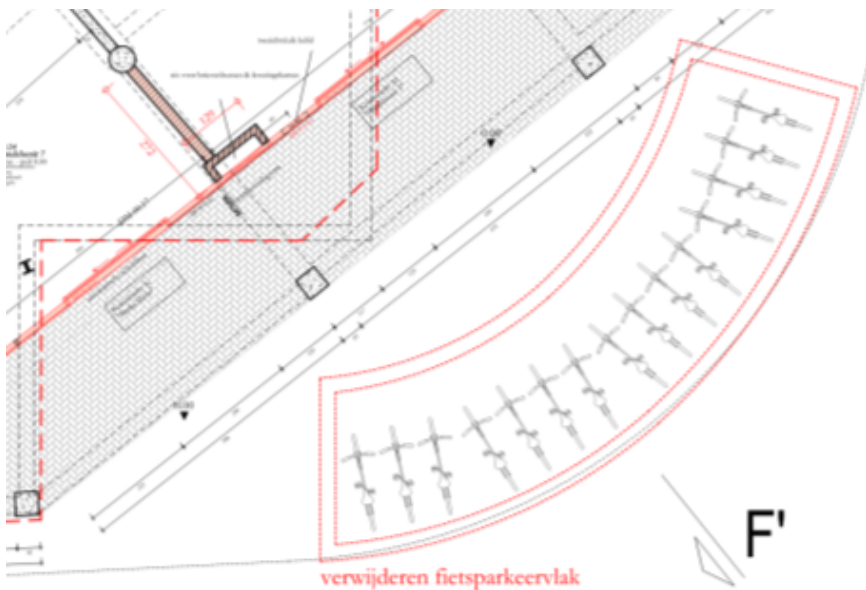
De werken gebeuren deels op grond die nog eigendom is van de Stad Gent. Het bekomen van een zakelijk recht op het gedeelte dat vandaag nog tot het openbaar domein behoort is een opschortende voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van deze vergunning. Het huidige gebruiksrecht is daarvoor niet voldoende, een effectieve verwerving is vereist.

Deze verwerving gebeurt tegen schattingsprijs, volgt een apart traject via de Dienst Vastgoed en moet door de gemeenteraad goedgekeurd worden.

Voorafgaand aan de start van de werken moet de aanvrager dus de nodige stappen zetten om de grond die conform het gemeenteraadsbesluit gedesaffecteerd wordt, ook formeel te verwerven. De vergunninghouder neemt hiervoor contact met de Dienst Vastgoed (contactgegevens zie ook last 2).

Wegnemen fietsopstelvak en herstel openbaar domein

De bestaande, boogvormige fietsmarkering op het openbaar domein kan geen dienst blijven doen aangezien deze door de grondinname te dicht bij de ingang komt te liggen. **Deze markering in cortenstaal zal opgebroken worden door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, het openbaar domein zal eveneens hersteld worden door deze dienst en dit op kosten van de aanvrager/bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Hiervoor kan contact opgenomen worden met Dhr. Benny De Cloet: dwbw.regiocentrum@stad.gent**



Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van de stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Nieuwe fietsenstalling

Bij de (her)opening voert de aanvrager een sensibiliseringscampagne om de gerealiseerde fietsenstalling te promoten.

Eigen handhaving

De aanvrager moet toezicht houden om foutief fietsparkeren nabij de brandweer-uitgangen te voorkomen.

Het laden en lossen dient te gebeuren zoals werd vergund. Daarbij wordt verduidelijkt dat laden en lossen in het autovrije gebied vóór 11 uur mogelijk is en dat dit verder gebeurt zoals aangegeven, met zorg en verantwoordelijkheid.

Werfverkeer

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

De werf bevindt zich in het voetgangersgebied, pal naast een drukke tramlijn. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Geluid

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

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

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

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan:

De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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).

Private leidingen op openbaar domein

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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.

2026_CBS_01148 - OMV_2025108674 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een winkelpand - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent - Vergunning

2026_GR_00042 Het wijzigen van een gemeenteweg in kader van OMV_2025108674 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een winkelpand - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 26 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Michel De Baets namens Arioso Investments Belgium NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Korenmarkt 1-3 kadastraal gekend

als afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E.

Deze aanvraag werd op 12/09/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 14/10/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Voorafgaand aan deze aanvraag werd reeds een gelijkaardig dossier ingediend én tijdens de procedure aan de gemeenteraad voorgelegd (OMV_2025002468). De gemeenteraad nam hierover een besluit in zitting van 2 juni 2025. Omwille van een negatief brandweeraadvies werd de vergunning toen geweigerd. Voorliggende aanvraag omvat een aangepast voorstel dat tegemoetkomt aan de fundamentele bemerkingen vanuit de brandweer. Deze vernieuwde aanvraag vereist opnieuw een gemeenteraadsbeslissing. Dat is voorliggend besluit en hiermee wordt de eerder genomen gemeenteraadsbeslissing tegelijk ook uit het rechtsverkeer genomen.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag voorziet verbouwings- en uitbreidingswerken aan het bestaande handelsgebouw op de hoek van Korenmarkt, Donkersteeg en Kortemunt. De werken gebeuren hoofdzakelijk intern, maar omvatten ook het naar voor brengen van de gevels op het gelijkvloers. De nieuwe gevel volgt daarbij de feitelijk op het terrein zichtbare grens tussen privaat en openbaar domein.

Het kadasterplan volgt een vroegere, reeds verdwenen gevellijn van het gebouw onder de luifel.

De huidige gevellijn doorkruist deze perceelsgrens ter hoogte van de luifel volgens een diagonale lijn.

Aanpassing rooilijn

De feitelijke rooilijn bevindt zich in de praktijk onder de luifel, evenwijdig aan de huidige gevellijn, ter hoogte van een rij kolommen en wordt gemarkeerd door een afwijkende vloerafwerking. Deze rooilijn werd echter nooit bekrachtigd door een rooilijnplan maar is wel duidelijk af te leiden uit de bestaande toestand.

De eigenaar betaalt jaarlijks cijns voor deze inname van de publieke ruimte. Dit betreft een oppervlakte van 54,65 m² openbaar domein die gedesaffecteerd wordt.

De aanvraag voorziet het formeel verleggen van de rooilijn naar de feitelijk zichtbare weggrens, namelijk de buitengrens van de bestaande kolommen.

Op deze manier is er een eenduidige rooilijn voor dit pand zoals vastgelegd in het rooilijnenplan dat aan de omgevingsvergunningsaanvraag is toegevoegd.

Opname in openbaar domein - correctie

Daarnaast wordt ook een andere anomalie rechtgezet: ter hoogte van de linkerperceelsgrens, aan de Kortemunt, bevindt zich in de huidige situatie een oppervlakte van 21,37 m² juridisch nog privaat domein in de bestaande voetpadzone. Deze zone heeft een publiek karakter gekregen maar werd de facto nooit onteigend. Deze zone wordt met voorliggende aanvraag ook overgedragen naar het openbaar domein. De rooilijn wordt hier verlegd tot tegen de bestaande en nieuwe bouwlijn.

Aanpassing aan het openbaar domein onder de luifel

De aanvraag voorziet ook de verwijdering van het fietsparkeervak dat zich bevindt onder de ronde luifel, ter hoogte van de hoekingang. De aanduiding ervan met cortenstaal in de bevoering wordt verwijderd. Het openbaar domein zal op deze plek worden hersteld.

Deze werken zullen worden uitgevoerd door de stad zelf, op kosten van de aanvrager.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 oktober 2025 tot 20 november 2025.

Resultaat : één digitaal bezwaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

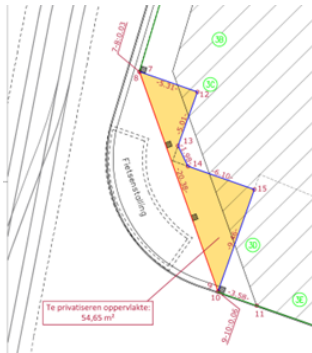
De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Het aanpassen van de rooilijn naar de effectieve op het terrein aanwezige en zichtbare bouwlijn zal een heldere grens opleveren. Dit is vanuit verscheidene standpunten wenselijk, zowel voor de Stad als voor de eigenaars. Op deze manier kan het privaatieve van het openbaar domein worden gescheiden en zullen deze niet meer in elkaar vervlochten zijn zoals op heden wel is.

De opname in het openbaar domein van het deeltje van perceel 346E zal kosteloos gebeuren in toepassing van het gemeentewegendecreet. Het privatiseren middels aankoop van het gedeelte ter hoogte van de luifel gebeurt tegen vergoeding aan geschatte waarde. Deze grondoverdrachten worden in een afzonderlijke procedure aan de gemeenteraad voorgelegd. Voorliggend besluit heeft uitsluitend betrekking op de goedkeuring van de verplaatsing van de rooilijn. Het bekomen van dat zakelijk recht is wel een opschortende voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

De plaatselijke heraanleg van de zone onder de luifel is beperkt in omvang. Door het verwijderen van de cortenstaal aanduiding van de fietsopstelzone wordt de inkomzone van het handelsgeheel aantrekkelijker en duidelijker afleesbaar gemaakt. De aanvraag voorziet de aanleg van publieke en semi-publieke fietsstalplaatsen binnen de contour van het gebouw zelf. Dat is een veilig alternatief en in lijn met de beleidslijn om zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen.

Er kan akkoord gegaan worden met een inname en aankoop tegen geschatte waarde van het openbaar domein dat gedesaffecteerd wordt na wijziging van de rooilijn ter hoogte van de schuine kant van het gebouw (zie ook rooilijnenplan).



De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- WSarma_rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2025108674 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Heft volgend gemeenteraadsbesluit van 2 juni 2025 op: 2025_GR_00668 - Het wijzigen van een gemeenteweg in kader van OMV_2025002468 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het

renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent

Artikel 2:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed, met inbegrip van de kosteloze grondafstand enerzijds en de desaffectatie anderzijds.

Artikel 3:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Korenmarkt 1-3 en kadastraal gekend als afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarde:

- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Artikel 4:

Legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing nutsvoorzieningen

De strook grond die geprivatiseerd/overbouwd zal worden dient vrijgemaakt te worden van nutsleidingen, de nodige coördinatie en verplaatsing zijn ten laste en op kosten van de aanvrager/bouwheer.

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden van de nutsbedrijven. Om na te gaan welke dit zijn kan er een aanvraag worden ingediend op het KLIP-platform.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 2 - Kosteloze grondafstand

Het deel grond dat op het rooilijnenplan aangeduid is als “In te nemen oppervlakte” is kosteloos over te dragen worden naar de Stad Gent om bij het openbaar domein te voegen.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.



De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

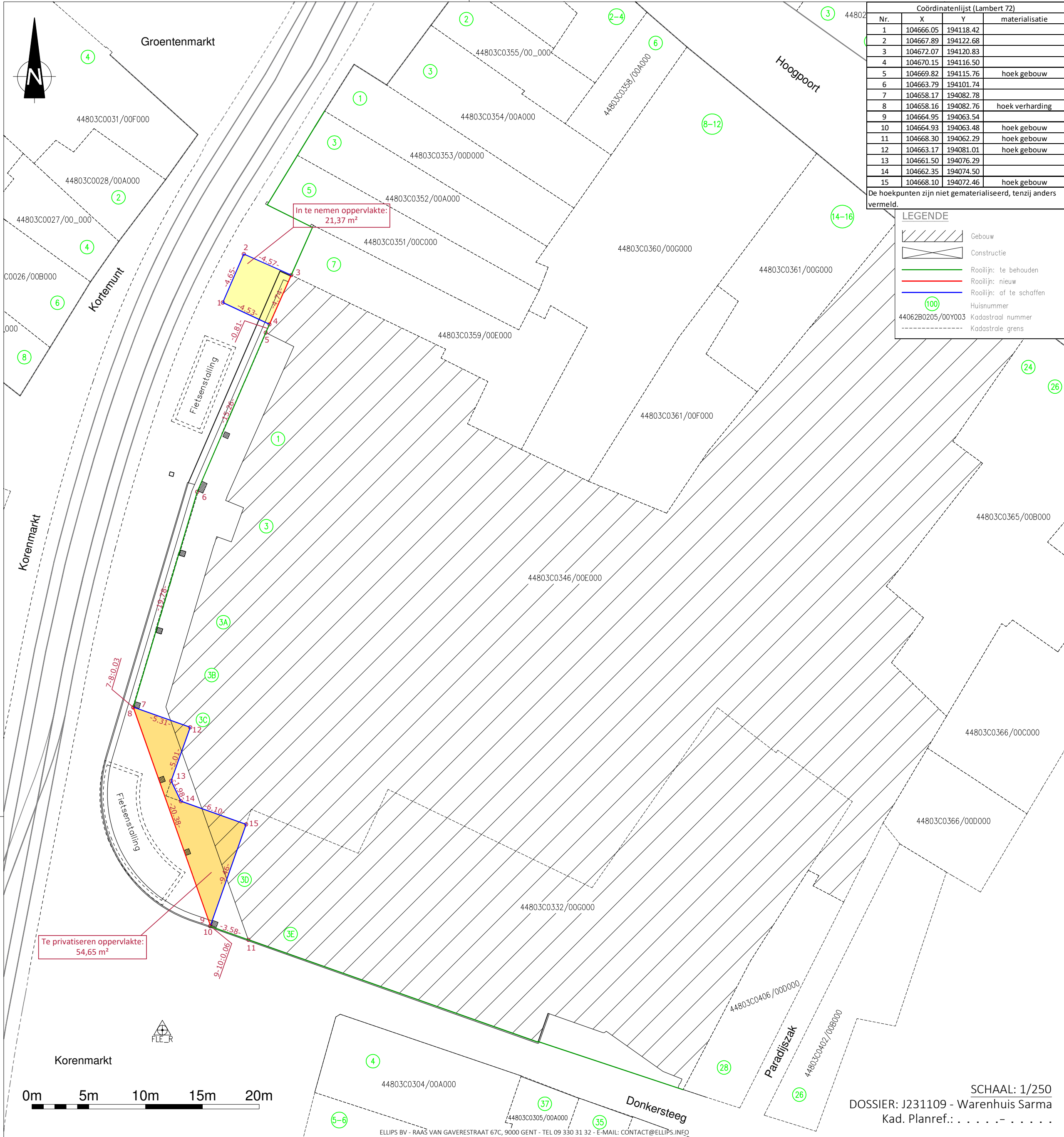
Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
29/01/2026 om 11:57:39 (GMT+01:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
28/01/2026 om 13:54:00 (GMT+01:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2026_GR_00042 - Het wijzigen van een gemeenteweg in kader van OMV_2025108674 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een winkelpand - met openbaar
onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent



Coördinatenlijst (Lambert 72)			
Nr.	X	Y	materialisatie
1	104666.05	194118.42	
2	104667.89	194122.68	
3	104672.07	194120.83	
4	104670.15	194116.50	
5	104669.82	194115.76	hoek gebouw
6	104663.79	194101.74	
7	104658.17	194082.78	
8	104658.16	194082.76	hoek verharding
9	104664.95	194063.54	
10	104664.93	194063.48	hoek gebouw
11	104668.30	194062.29	hoek gebouw
12	104663.17	194081.01	hoek gebouw
13	104661.50	194076.29	
14	104662.35	194074.50	
15	104668.10	194072.46	hoek gebouw

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.

LEGENDE	
	Gebouw
	Constructie
	Rooilijn: te behouden
	Rooilijn: nieuw
	Rooilijn: of te schaffen
	Huisnummer
	Kadastraal nummer
	Kadastrale grens

ELLIPS
LANDMETERS

ROOILIJNENPLAN

ondergetekende, Jan Willen, Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, met inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen: LAN131531, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij Allianz Benelux nv met polisnummer ZCN400066453, en bureeladres te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67c, handelend in naam van Ellips bv,

is op datum van 8 januari 2024 overgegaan tot de vaststelling van een nieuwe rooilijn gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt 1-3 en kadastraal gekend als Gent, 3de Afdeling, Sectie C, nrs. 332G en 346E. Een deel van perceel 346E wordt overgedragen naar het openbaar domein, waardoor er een nieuwe rooilijn ontstaat: 3-4. Een deel van het openbaar domein wordt overgedragen naar privaat domein (toevoegen aan perceel 346E), waardoor er een nieuwe rooilijn ontstaat: 7-8-9-10.

naar waarheid opgemaakt
te Gent, 14 januari 2025.

Geraadpleegde plannen:

- Opmeting bestaande toestand Ellips bv, dd. 8 januari 2024.
- Plannen van aankoop van MSOG G. De Witte dd. 26/11/1962 en 9/10/1967.
- Opmetingsplan Landmeter-expert M. Covent dd. 20/3/1985 (dit plan is niet bekrachtigd door de stad).
- Kadastrale plannen.

TABEL BETROKKEN PERCELEN							
Kadastraal:							
afdeling	Sectie	perceelsnummer	aard	Naam eigenaar(s)	adres	totale oppervlakte volgens kadaster in m²	oppervlakte bedding in m²
Gent 3de afd.	C	346E	grond	ARIOSO INVESTMENTS BELGIUM NV	9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8	2 627	21
Gent 3de afd.	C	OD	grond	Stad Gent	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	/	55
Er zijn geen nutsleidingen die na de overdracht op private eigendom komen te liggen							
ELLIPS BV - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.BE							

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van

het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent

Publicatie in het Belgische Staatsblad:

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025108674

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_SARMA_G_B_DS.pdf	udpASLrOkziq9nYwGcl7SQ==
BA_SARMA_G_B_KM.pdf	9Xn2s5ks0XZ/hM4ZeGZKkQ==
BA_SARMA_G_N_DS.pdf	z3eJ55aZeJrGp7JzA1YcDg==
BA_SARMA_G_N_KM.pdf	EhtgVUjcr5jx+1A2AatTeg==
BA_SARMA_I_B.pdf	PcAJDTiYHq0h+galc4k+Tg==
BA_SARMA_I_N.pdf	Dnn+/N5Qa4V3rpKUX20uQA==
BA_SARMA_L_legende bestaand en nieuw.pdf	fXkSI22zr1pQiSa0GC/ZdQ==
BA_SARMA_P_B_-1.pdf	E/YUt19zZDL45gaBdvQ99Q==
BA_SARMA_P_B_0.pdf	C39vpw/hGSpKRLQ1XaJpNA==
BA_SARMA_P_B_1.pdf	8G0ZNYA+ABx5e/GwnrBZJw==
BA_SARMA_P_B_2.pdf	9f3jUpIU7RVyfBhxutXGw==
BA_SARMA_P_B_3.pdf	NVvzac3hJK6Uc6LNhtnVDQ==
BA_SARMA_P_B_4.pdf	8oUKBUJ8pzjpMF6uvOpwTg==
BA_SARMA_P_B_5.pdf	vECTbarIAFuygNGC2PtWAQ==

BA_SARMA_P_N_-1.pdf	H0pM/4mFZdYYty0d9psqWQ==
BA_SARMA_P_N_0.pdf	66trix8JZT4b0zts6vb8kQ==
BA_SARMA_P_N_1.pdf	VI9TsLr51jNOwcZW3S5Hdg==
BA_SARMA_P_N_2.pdf	qSR145Wt/BY+pyV2xAcMJw==
BA_SARMA_P_N_3.pdf	+LsVvsZm8r3QbwvoWNx/aA==
BA_SARMA_P_N_4.pdf	a5dSGBITrMyjhF4H/OHZgg==
BA_SARMA_P_N_5.pdf	bWf+MbA9BMWl4uz8TKKm4w==
BA_SARMA_S_B_AA.pdf	glq6FxZURYSdB6q6MAwnWA==
BA_SARMA_S_B_BB.pdf	7XejZD5T1x2TFAhWMWwgRQ==
BA_SARMA_S_B_CC.pdf	JWYJKP8ckOZgRR5Og0Ezrg==
BA_SARMA_S_B_DD.pdf	dT7b/48qUyt7GcRcKW+qWw==
BA_SARMA_S_B_EE.pdf	lwchf2b8KLjRokAz1CQUQG==
BA_SARMA_S_N_AA.pdf	KR0CYtDUgk0hRZEVrwBqUw==
BA_SARMA_S_N_BB.pdf	VCI7SZM/omNE1JnEB+kb1g==
BA_SARMA_S_N_CC.pdf	EL2PvgJbgld9zrfi2uFpTw==
BA_SARMA_S_N_DD.pdf	evvzU5CtcJNXzlwioO0sgw==
BA_SARMA_S_N_EE.pdf	Si929sGLUVuKoaKLpBK/Hg==
BA_SARMA_T_B.pdf	VtXbCQcYoDM0kUs7UI70fA==

BA_SARMA_T_N.pdf	6dIUtvE6n9eHZLNgNJNxlw==
------------------	--------------------------