



2026_CBS_02202 OMV_2025101147 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een handelspand naar een ruimte voor gemeenschapsvoorziening - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 maart 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MATA SAHIB KAUR CULTURE CENTRE VZW met als contactadres Kortrijksepoortstraat 49 bus 001, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025101147) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een handelspand naar een ruimte voor gemeenschapsvoorziening
- Adres: Brusselsesteenweg 255, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 98V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
12 maart 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Brusselsesteenweg in de wijk Oud Gentbrugge. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door de steenweg die ook een gewestweg (N9) vormt. Langs weerszijden van de steenweg bevindt zich gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het betreft overwegend residentiële bebouwing met een gelijkvloerse plint.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een oppervlakte van ongeveer 1851m² en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 13,70m. De perceeldiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) bedraagt 82,17m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 66,57m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens.

MORFOLOGIE

Het perceel is nagenoeg volledig volgebouwd en beschikt daarbij over verschillende bouwvolumes:

- Aan de straatzijde bevindt zich een perceelsbreed opgetrokken hoofdvolume bestaande uit zes volwaardige bouwlagen afgewerkt met een combinatie van een mansardedak en een zadeldak. Het dakvolume manifesteert zich bijgevolg nagenoeg als een volwaardige zevende bouwlaag. Het hoofdvolume beschikt over een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 24,04m. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 14,98m.
- Achter het hoofdvolume bevindt zich een gelijkvloers en perceelsbreed opgetrokken aanbouwvolume. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 3,00m. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 24,60m.
- Achter het aanbouwvolume bevinden zich twee opgetrokken loods en afgewerkt met een zadeldak. De twee magazijnen zijn naast elkaar gelegen en perceelsbreed opgetrokken. De eerste loods gelegen langsheen de rechterperceelsgrens is gelegen achter het eigen hoofdvolume en aanbouwvolume (zie boven). De tweede loods is gelegen langsheen de linkerperceelsgrens en bevindt zich achter het hoofdvolume en aanbouwvolume van het linkeraanpalende pand (Brusselsesteenweg 243-245). Beide zadeldaken beschikken over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 7,90m. Op basis van het aangereikte terreinprofiel beschikt de loods, gelegen langsheen de linkerperceelsgrens, over een kroonlijsthoogte van 4,17m. De loods, gelegen langsheen de rechterperceelsgrens, beschikt over een kroonlijsthoogte van 4,00m. De loods en reiken tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 54,56m.
- Tussen het aanbouwvolume van het linkeraanpalende pand en de loods gelegen langsheen de linkerperceelsgrens bevindt zich een bijkomend aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak.

- Aan de achterzijde van de loods bevinden zich enkele aanééngesloten garageboxen afgewerkt met een plat dak. Een eerste geheel bevindt zich over de volledige breedte van de achtergevel van de loods gelegen langs de linkerperceelsgrens. Een tweede geheel bevindt zich langsheen de rechter- en achterperceelsgrens. Het perceel beschikt over een beperkte onbebouwde buitenruimte van 241,41m² gelegen tussen deze garageboxen. De volledige buitenruimte is verhard aangelegd.

PROGRAMMA

In het pand bevindt zich verschillende functies:

- In het hoofdvolume bevindt zich een meergezinswoning bestaande uit dertien appartementen gelegen op de verdiepingen.
- In de linkerzijde van het hoofdvolume (gelijkvloers), het aansluitende aanbouwvolumes, de loods gelegen langsheen de linkerperceelsgrens (inclusief het aanbouwvolume) en de helft van de loods aan de rechterzijde bevindt zich een handelszaak met bijhorende opbergruimte. De zaak heeft een netto vloeroppervlakte van ongeveer 706m².
- Aan de rechterzijde van het hoofdvolume (gelijkvloers) en het aansluitende aanbouwvolume bevindt zich een recent vergunde horecazaak (OMV_2025062173). De zaak heeft een netto vloeroppervlakte van ongeveer 76m².
- In de centrale zone van het hoofdvolume (gelijkvloers) bevindt zich een doorrit tot de private parking. In het rechterdeel van de loods gelegen langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een private parking.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op de bestaande handelszaak aan de linkerzijde van het perceel.

INDELING

Op het gelijkvloers beschikt het pand over een centrale onderdoorgang/doorrit. In deze onderdoorgang bevindt zich aan de linkerzijde de toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal van de meergezinswoning. Vanuit de doorrit heeft men toegang tot de private parking in het rechterdeel van de loods gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. Vanuit de loods heeft men ook toegang tot de garageboxen aan de achterzijde van het perceel. Deze garageboxen zijn ook toegankelijk vanaf het linkeraanpalende perceel (Frederik Burvenichstraat 38-42C).

Aan de linkerzijde van deze doorrit bevindt zich de handelszaak die doorloopt in de loods gelegen langsheen de linkerperceelsgrens. De handelszaak betreft op heden een nagenoeg volledig open ruimte, met uitzondering van een bergruimte, toilet en stookplaats in het aanbouwvolume. De handelszaak beschikt over een eigen toegang vanaf de straat, een tweede toegang vanuit de onderdoorrit en een achterdeur uitgevend op de buitenruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

De handelszaak wordt omgevormd naar een gemeenschapsvoorziening (gebedshuis). Na verbouwwerken beschikt de nieuwe invulling over een netto vloeroppervlakte van 884m² (gelijkvloers en het eerste verdiep) waarvan minstens 650m² voor het publiek toegankelijk.

2/ Vervanging van het dakvolume:

Het bestaande zadeldak van de loods, gelegen langsheen de linkerperceelsgrens, wordt verwijderd. De loods wordt centraal voorzien van een uitbreiding (tweede bouwlaag) afgewerkt met een groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,63m. De

uitbreiding loopt over de volledige lengte van de loods. De uitbreiding is 3,60m teruggetrokken van de loods gelegen aan de rechterzijde en 3,96m teruggetrokken t.o.v. de linkerperceelsgrens. De teruggetrokken zones zijn aangelegd als groendak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,06m. Ten gevolge van deze wijzigingen aan het dak wordt de scheidingsmuur de linkeraanpalende gewijzigd. De scheidingsmuur van de loods wordt over de volledige lengte langsheen de linkerperceelsgrens verlaagd met 0,48m.

3/ Interne aanpassingswerken:

Aan de straatzijde wordt een fietsenstalzone ingericht voor de bezoekers en het personeel van de nieuwe invulling. In deze stalzone worden 20 fietsen ingetekend. Aansluitend op de fietsenstalzone wordt er nieuw sanitair ingericht bestaande uit twee toiletten voor mannen, twee toiletten voor vrouwen, twee douches en een integraal toegankelijk toilet. Er wordt tevens een zone voorzien voor het opbergen van schoenen.

Het magazijn wordt opgedeeld in een feest-/eetruimte van 175m² aan de voorzijde en een tempelzaal (320m²) aan de achterzijde. Beide delen worden voorzien van een nieuwe trap die toegang geeft tot de uitbreiding op het eerste verdiep. Palend aan de feest-/eetruimte worden een vestiaire, keuken, berging, wasplaats en afvallokaal ingericht.

In de uitbreiding worden een vergaderlokaal ingericht alsook drie rust/studielokalen, een technische ruimte en een bijkomende badkamer en toilet.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 24/07/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van huidig handelspand op het gelijkvloers naar pastabar met 6 tot 8 zitplaatsen en het plaatsen van een publiciteitsvoorziening aan de voorgevel. (OMV_2025062173)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/05/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 5 bomen. (1985/286 (BB 100/19 GB))
- Op 27/02/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage tot een handelszaak. (1985/1197)
- Op 22/09/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 9 woongelegenheden na het slopen van een handelsgebouw. (1991/20135)
- Op 13/08/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 8 autobergplaatsen en het verbouwen van een bergplaats tot 3 autobergplaatsen (regularisatie). (1993/20015)
- Op 08/10/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 garages. (1998/20094)
- Op 04/05/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met 13 woongelegenheden, handelsruimten en het oprichten van 13 garages en 12 parkeergelegenheden (wijziging 91/201035 dd. 22/09/1992 - regularisatie). (1997/20114)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 december 2025 onder ref. 075397-003/EVM/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- *De scheidingswanden met aanpalende gebouwen hebben EI120 of REI120 wanneer ze dragend zijn.*
- *Volgende lokalen moeten brandwerend omsloten zijn:*
 - *De inkomhal;*
 - *De publiek toegankelijke inrichting;*
 - *De keuken;*
 - *De technische ruimte.*
- *De keuken moet brandwerend gescheiden worden door wanden EI60 waarbij elke doorgang afgesloten moet worden door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI30. Deze deuren draaien in de vluchtrichting van de keuken.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 7 januari 2026 onder ref. AV/411/2025/01990. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG over de voorliggende aanvraag.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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 op volgende punten:

- Artikel 3.4: Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater

“Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.”

Afwijking: Er wordt geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater aangelegd.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

De geplande werken zijn van dien aard en omvang dat de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. Zo wordt het volledige dakvlak van het magazijn verwijderd waarbij een nieuwe bouwlaag wordt ingericht. De leidingen op het gelijkvloers worden ook aanzienlijk gewijzigd door het voorzien van nieuw sanitair (douches en toiletten). De aanleg van een dergelijk gescheiden stelsel vermijdt ook toekomstige aanpassingen voor scheiding. De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag – gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het plan is in die zin aan te passen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- Artikel 3.6: Septische put

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

Afwijking: Er wordt niet voorzien in een septische put

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

De aard en omvang van de werken en de karakteristieken van het pand maken de aanleg van een septische put mogelijk. De loods is immers voldoende groot, er worden acht nieuwe toiletten voorzien en het perceel beschikt over een onbebouwde buitenruimte die mogelijks kan dienen voor de plaatsing van dergelijke put. De interne riolering moet zo ontworpen zijn dat minstens alle nieuwe toiletten worden aangesloten op een septische put. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 10.000 liter. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie 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.

Het project valt onder het uitgebreid toepassingsgebied van de verordening waardoor alle publiek toegankelijke delen van het gebouw dienen te voldoen aan de bepalingen van de verordening. De aanvraag voldoet niet aan bepaalde elementen uit deze verordening:

- ARTIKEL 29/2: PUBLIEK TOEGANKELIJK TOILET EN DOUCHERUIMTE

"Bij handelingen aan publiek toegankelijke toiletten moet in elk sanitair blok minstens één toilet voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°.

Bij handelingen aan publiek toegankelijke doucheruimtes, moet in elk sanitair blok minstens één douche voldoen aan de bepalingen van artikel 12, 30, tweede en derde alinea, artikel 31, inzonderheid 1° en 3° en artikel 31/1.

*Bij aparte toiletten of doucheruimtes, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens **minstens één toilet of doucheruimte in elke zone** voldoen aan de bepalingen van artikel 12 en artikel 30 tot en met 31/1, **tenzij het aangepast toilet of de aangepaste doucheruimte, bestemd voor zowel vrouwen als mannen, zich in een zone bevindt die niet gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen.**"*

- ARTIKEL 30 EN 31: INRICHTING

*"De ruwbouwmaten van een **aangepast toilet** moeten minstens 1,70 meter op 2,25 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 1,65 meter op 2,20 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.*

*De ruwbouwmaten van een **aangepaste doucheruimte**, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,20 meter op 2,40 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,15 meter op 2,35 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.*

*De ruwbouwmaten van een **aangepaste sanitaire voorziening met douche en toilet**, al dan niet met wastafel, moeten minstens 2,40 meter op 2,45 meter zijn, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een ruimte van minstens 2,35 meter op 2,40 meter gegarandeerd wordt. Bij die minimale maten moet de deur in de korte zijde aangebracht worden.*

In de aanvraag kunnen afwijkingen van de ruwbouwmaten, vermeld in artikel 30, worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de sanitaire ruimte aan de volgende voorwaarden is voldaan:

*1° ter hoogte van de **wastafel, de toiletpot en de douchezone** is een vrije en vlakke draairuimte. De ruimte onder de aangepaste wastafel mag meegerekend worden voor de bepaling van de vrije en vlakke draairuimte;*

*2° in een **aangepast toilet**:*

- *moet voor de toiletpot en na de afwerking en inrichting van de ruimte een vrije afstand van minstens 120cm gegarandeerd zijn;*
- *moet minstens aan één zijde van de toiletpot een vrije transferzone van minstens 90cm zijn;*
- *moet de vrije doorgang tussen de toiletpot en de wastafel minstens 90cm breed zijn*
- *moet de afstand van de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende wand minstens 70cm bedragen;*
- *moet een wastafel aangebracht zijn waaronder een ruimte is van minstens 70cm hoog, minstens 90cm breed en minstens 60cm diep. Als de wastafel in een inwendige hoek is geplaatst, moet de afstand tussen de as van de*

- wastafel en de inwendige hoek minstens 50cm bedragen;"

Afwijking:

In de aanvraag ontbreekt een integraal toegankelijke doucheruimte die voldoet aan de bovenstaande voorschriften. Het voorziene integrale toegankelijke toilet voldoet niet aan de voorschriften. Zo beschikt men naast de toiletpot niet over een vrije transferzone van minstens 90cm.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:**

De volledige inrichting moet ten alle tijden voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening. Het plan moet hierop worden aangepast. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Milieutechnische 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 de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur:

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

De uitlaat van de afvoerbuis voor keukendampen moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient bij voorkeur een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. De afzuigsystemen moeten voldoende onderhouden worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

De geplande werken zijn van dien aard en omvang dat de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. Zo wordt het volledige dakvlak van het magazijn verwijderd waarbij een nieuwe bouwlaag wordt ingericht. De leidingen op het gelijkvloers worden ook aanzienlijk gewijzigd door het voorzien van nieuw sanitair (douches en toiletten). De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel vermijdt ook toekomstige aanpassingen voor scheiding.

De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag – gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwater/groendak/infiltratievoorziening:

Het nieuwe dak van 432m² wordt aangelegd als groendak. Bijkomend is er nog een hellend dak van 227m² waar geen verbouwingswerken aan gepland zijn. Er wordt een afwijking tot het plaatsen van een hemelwaterput als van een infiltratievoorziening aangevraagd. Dit kan niet toegestaan worden en wordt hieronder besproken.

De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. Deze kan (bij nazicht van de plannen) voorzien worden in de buitenruimte aan de garages. Omwille van plaatsgebrek is het toegelaten om ondergrondse infiltratiekratten te voorzien i.p.v. een bovengrondse wadi. De dimensionering van de infiltratiekratten dient berekend te worden op de afwaterende oppervlakte van het groendak:

- Er moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale van 7.128 liter en een minimale oppervlakte van 17,28m² (bij een buffercapaciteit van 50l/m² groendak).
- Als de buffercapaciteit van het groendak slechts 35l/m² bedraagt, dient de infiltratievoorziening minimaal dubbel zo groot voorzien te worden.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als het omwille van technische redenen niet mogelijk is om infiltratiekratten aan te leggen kan akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van een infiltratievoorziening. Ter compensatie moet het hellende dakvlak (van de van 227m²) in dat geval aangesloten te worden op een hemelwaterput van minimum 22.700 liter. De hemelwaterput dient voorzien te worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en eventuele aanwezige dienstkranen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als de inrichting van een ondergrondse hemelwaterput niet tot de mogelijkheden behoort kan akkoord gegaan worden met een bovengrondse hemelwaterput in de buitenruimte of in de loods. Eventueel kan een bovengrondse hemelwaterput op het dak voorzien worden. Het staat de aanvrager vrij om bij aanleg van een hemelwaterput tevens het groendak hierop aan te sluiten. Om de goede kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak te verzekeren zodoende dat het geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, wordt er bij voorkeur aandacht besteed aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt bij voorkeur een filter (actief kool) geplaatst voor de pompinstallatie. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 december 2025 tot en met 16 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Akkoord van de mede-eigenaren:

Er zou geen akkoord zijn vanuit de vereniging van mede-eigenaren voor het uitvoeren van de handelingen. De aangevraagde handelingen, waaronder het wijzigen. Er zouden handelingen worden uitgevoerd aan gemene delen.

Onduidelijkheid statuut van de aanvrager:

Het zou onduidelijk zijn wie de betrokken personen zijn in de vzw die aanvrager is. Op het ondernemingsloket zouden niet alle gegevens van de vzw duidelijk raadpleegbaar zijn. Niet alle documenten waaronder de nota toegankelijkheid of de nota geur en geluid zouden zijn ondertekend door de aanvrager. Hierdoor zouden deze stukken niet ontvankelijk verklaard mogen worden.

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk:

De aanvraag zou geen concrete maatregelen opnemen om de te verwachten bijkomende parkeerbehoefte op te vangen. In de beschrijvende zou worden aangegeven dat *“de praktijk zal uitwijzen hoe de gemeenschap naar het centrum komt”*. Er zou worden verwezen naar de parkeermogelijkheden op de parking van warenhuis Colruyt, maar er zou expliciet worden aangegeven dat er geen overeenkomst bestaat met de betrokken eigenaar van deze parking. Er zou al een grote parkeerdruk en parkeeroverlast bestaan in de omgeving. Zo zou de bestaande parking van de Basic-Fit al hoofdzakelijk gebruikt worden door buurtbewoners.

Geluidshinder en woonkwaliteit:

Het voorliggende programma zou mogelijks kunnen leiden tot geluidsoverlast in de omgeving. Er zouden geen specifieke voorwaarden of normen inzake geluidsisolatie of geluidsbeperkende maatregelen worden opgenomen. Bovendien zouden er in een latere fase nog steeds geluidsversterkende installaties kunnen worden geplaatst.

Geurhinder en woonkwaliteit:

De inrichting van bijkomende toiletten en een keuken alsook de onduidelijkheid met betrekking tot de aanwezigheid van ventilatiesystemen zouden mogelijks geurhinder kunnen veroorzaken bij aanpalenden en bovenliggende bewoners.

Zichten en woonkwaliteit:

De nieuwe dakuitbreiding en het eventueel gebruik van het groendak als dakterras zouden een storende inkijk genereren op aanpalende eigendommen alsook in de bovenliggende appartementen.

Afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening:

De bouwheer vraagt een afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening op basis van hoogtebepalingen. Er zouden evenwel binnendraaiende kranen bestaan met een beperkte deurbreedte en hoogte waardoor deze afwijking niet gegrond zou zijn.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de

bezwaren als volgt besproken:

Akkoord van de mede-eigenaren:

Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid waarvan vanuit zuiver stedenbouwkundig oogpunt geen uitspraak kan worden verleend. Er wordt geoordeeld dat de aangevraagde handelingen vanuit ruimtelijk oogpunt, mits uitvoering van de opgelegde bijzondere voorwaarde, aanvaardbaar zijn. Een omgevingsvergunning heeft evenwel een zakelijk karakter en kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden (Artikel 78 §1 Omgevingsvergunningsdecreet).

Onduidelijkheid statuut van de aanvrager:

De aanvrager is Mata Sahib Kaur Culture Centre en betreft een erkende onderneming. Ondernemingen beschikken als rechtspersoon net als natuurlijke personen over de mogelijkheid tot het aanvragen van een omgevingsvergunningsaanvraag. De identiteit van de natuurlijke personen die al dan niet verbonden zijn aan deze onderneming (als eigenaar en/of bestuurslid) is niet relevant in het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning. De onderneming wordt bovendien correct vertegenwoordigd door een erkend architect zoals wordt voorgeschreven. Het ondertekenen van de aanvrager van alle ingediende documenten binnen de aanvraag is geen vereiste voor het ontvankelijk of volledig verklaren van stukken.

Mobiliteitsimpact en parkeerdruk:

In de aanvraag wordt verduidelijkt dat men gebruik zou maken van de parking P+R Ledeberg van de stad die gelegen is op een aanvaardbare afstand. Er worden bijkomende bijzondere voorwaarden opgelegd om duurzame vervoersmodi te stimuleren. Voor een grondige beoordeling van het mobiliteitsaspect wordt verwezen naar punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Geluidshinder en woonkwaliteit:

Er worden bijkomende maatregelen opgelegd om de impact ten gevolge van geluidshinder te beperken. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4 van onderhavig verslag (Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften – milieutechnische aspecten). De conclusie hiervan wordt ook overgenomen in punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Geurhinder en woonkwaliteit:

Er worden bijkomende maatregelen opgelegd om de impact ten gevolge van geurhinder te beperken. Hiervoor wordt verwezen naar punt 4 van onderhavig verslag (Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften – milieutechnische aspecten). De conclusie hiervan wordt ook overgenomen in punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Zichten en woonkwaliteit:

Vanuit de nieuwe centrale uitbouw heeft men geenszins toegang tot de groendaken waardoor er geen aanleiding ontstaat tot oneigenlijk gebruik ervan als dakterras. Het standpunt wordt evenwel bijgetreden dat de nieuwe raamvlakken in de uitbouw storende zichten geven op aanpalenden. Daartoe worden volgende voorwaarden opgenomen. Indien raamvlakken voorzien worden in de gevelvlakken van de uitbouw moeten deze aan volgende voorwaarden voldoen:

- Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.

- Raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw moeten ofwel minimaal 1,80m hoog reiken t.o.v. het vloerpeil van de aanpalende binnenruimte ofwel voorzien worden in een doorschijnend maar zichtwerend materiaal (bv. melkglas of sterk vertroebeld glas).

Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

Afwijking van de gewestelijke hemelwaterverordening:

Het klopt dat de aanvrager een afwijking aanvraagt op de gewestelijke verordening hemelwater. Deze afwijking wordt gedeeltelijk toegestaan, maar de aanvrager zal evenwel verplicht worden in de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater (minstens voor het eigen deel van het gebouw), de aanleg van een hemelwaterput en de aanleg van een infiltratievoorziening. Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 5 van onderhavig verslag (Waterparagraaf). De conclusie hiervan wordt ook overgenomen in punt 9 van onderhavig verslag (Omgevingstoets).

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

FUNCTIEWIJZIGING

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van de handelszaak naar een gemeenschapsvoorziening. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door de Brusselsesteenweg waarlangs zich panden bevinden met een variërende bestemming. Veelal betreft dit panden met een gemengde invulling zijnde wonen op de verdiepingen met een economische plint (handel, dienstverlening, horeca, kantoren). Er bevinden zich evenwel ook niet-residentiële panden zoals garages, kantoren en/of grootwarenhuizen. De inrichting van een gemeenschapsvoorziening past zich voldoende in binnen de omgeving die al gekenmerkt wordt door een grote functionele verscheidenheid.

De gemeenschapsvoorziening reikt voor een groot deel in het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Brusselsesteenweg, de Ankerslaan, de Kluisstraat en de Frederik Burvenichstraat. De functiewijziging ligt daarbij in lijn met de bouwblokvisie. In projectgebieden kleiner dan 3000m², zoals in voorliggende aanvraag, wensen we dergelijke binnengebieden in te zetten voor voorzieningen waaronder ook gemeenschapsvoorzieningen vervat zitten. Gemeenschapsvoorzieningen betreffen immers kwetsbaar stedelijke functies over het volledige grondgebied van de stad. Dit zijn functies die we extra moeten beschermen of stimuleren omdat ze anders door andere 'harde' functies zoals wonen worden verdrongen.

Er wordt bijgevolg geoordeeld dat de functiewijziging voldoende inpasbaar is binnen de bestaande omgeving en tevens in lijn ligt met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingsvisie. Er moeten evenwel voldoende maatregelen genomen worden om de impact van deze functiewijziging op de omgeving te beperken. Deze aspecten worden onderstaand bijkomend besproken.

WIJZIGING DAVOLUME

De nieuwe dakafwerking (met platte groendaken) is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. In het binnengebied van het bouwblok bevinden zich verschillende aanbouwvolumes en

bijgebouwen met een platte dakafwerking. De aanleg van de nieuwe platte daken als groendak leiden bovendien tot een visuele vergroening voor de omwonenden die uitkijken op deze dakvlakken.

Ten gevolge van de nieuwe dakafwerking verkrijgt de loods een centrale uitbouw of tweede bouwlaag. Hoewel de netto vloeroppervlakte van de loods hiertoe toeneemt kan dit bezwaarlijk beschouwd worden als een morfologische uitbreiding t.o.v. de bestaande toestand. De nieuwe dakafwerking (inclusief centrale uitbouw) bevindt zich immers binnenin het oorspronkelijke gabariet van de loods. Ten gevolge van de nieuwe dakafwerking wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende bovendien verlaagd (met 0,48m). De kopgevels van de loods worden ook grotendeels verlaagd. Dit heeft een gunstig effect op de lichtinval in de achtergevel van de linkeraanpalende meergezinswoning. De centrale uitbouw behoudt bovendien voldoende afstand van de perceelsgrenzen zodat deze geen bijkomende schaduwinslag zal teweegbrengen.

Ten gevolge van de nieuwe raamvlakken in de centrale uitbouw ontstaan wel nieuwe zichten op aanpalende eigendommen. Deze zichten genieten omwille van hun hoogte (gelegen op het eerste verdiep) en hun bouwdiepte een betrekkelijke inkijk op de aanpalende eigendommen. We begrijpen de wens van de aanvrager om deze ruimtes te voorzien van natuurlijke lichtinval in functie van gebruikscomfort. Tegelijk is het voorzien van natuurlijke lichtinval voor de specifieke bestemming van het pand niet strikt noodzakelijk. Om het evenwicht tussen het gebruikscomfort van de toekomstige gebruikers en het wooncomfort van de omliggende bewoners te vrijwaren wordt bij voorkeur zoveel mogelijk ingezet op lichtkoepels in het dakvlak. Indien alsnog raamvlakken voorzien worden in de gevelvlakken van de uitbouw moeten deze aan volgende voorwaarden voldoen:

- Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.
- Raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw moeten ofwel minimaal 1,80m hoog reiken t.o.v. het vloerpeil van de aanpalende binnenruimte ofwel voorzien worden in een doorschijnend maar zichtwerend materiaal (bv. melkglas of sterk vertroebeld glas).

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Om de hinder ten gevolge van het horecaluik (bereiden en consumeren van voeding) van de activiteiten te beperken worden volgende maatregelen opgelegd:

- 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.
- De uitlaat van de afvoerbuys voor keukendampen moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bijkomend worden volgende aandachtspunten meegegeven:

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

MOBILITEIT

1/ Bereikbaarheid

Langs heen de steenweg bevinden zich goed uitgeruste en brede trottoirs. Het project is bijgevolg vlot bereikbaar voor voetgangers. De Brusselsesteenweg maakt deel uit van het stadregionaal fietsnetwerk. De fietspaden langs de steenweg zijn relatief recent vernieuwd, waardoor de omgeving gevoelig fietsvriendelijker en veiliger is geworden. Het project is bijgevolg vlot bereikbaar met de fiets.

Het project is zeer goed bereikbaar met collectief vervoer. In de directe nabijheid (ongeveer 130m) bevinden zich tramhaltes en in de ruimere omgeving (op een afstand van ongeveer 300m) bevinden zich bushaltes. Het station Gentbrugge en het station Gent-Dampoort bevinden zich op respectievelijk ongeveer 1km en 2,8km afstand van het project. Het project is via de Brusselsesteenweg ook vlot ontsloten op het hogere wegennet E17 -R40 waardoor het ook vlot te bereiken is voor overig gemotoriseerd vervoer.

2/ Parkeernood:

Nood aan maatwerk

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Gezien de specifieke functie van het project niet is opgenomen in de parkeerrichtlijnen moeten we gebruik maken van maatwerk. Normaal bepalen we op basis van gedetailleerde informatie over de werking van het project het optimale aantal fiets- en autoparkeerplaatsen.

Aangereikte informatie

In voorliggende aanvraag werd dergelijke gedetailleerde informatie niet aangereikt. Het is onduidelijk hoeveel van deze aanwezigen bezoekers en/of personeelsleden zullen zijn. Het is

ook onduidelijk via welke vervoersmodi (modal split) de aanwezigen zich zullen verplaatsen van een naar deze locatie. Deze informatie is onontbeerlijk aangezien om het optimaal aantal fiets- en autoparkeerplaatsen te kunnen bepalen. In de aanvraag werden enkel volgende gegevens aangereikt:

- Er wordt aangegeven dat men maximaal 200 aanwezige personen verwacht. Deze maximale bezetting zou minstens wekelijks behaald worden op zondagvoormiddag en dit voor een duurtijd van ongeveer 4 uur.
- In de huidige tempelzaal gelegen in de Kortrijksepoortstraat komen de meeste bezoekers met het openbaar vervoer. Er zijn slechts twee fietsenstalplaatsen die nauwelijks gebruikt worden. De aanvrager geeft aan dat de doelgroep de fiets niet genegen is. Bezoekers die met de wagen komen maken gebruik van de betalende parkeervoorzieningen in de buurt. Men verwacht een gelijkaardig gebruik van vervoersmodi op de voorliggende locatie.
- Er wordt aangegeven dat bezoekers of personeelsleden met de wagen gebruik zullen maken van het parkeergebouw en Ledeborg, de parkeerzone onder de E17 of de private parking van het warenhuis Colruyt.
- Er wordt aangegeven dat de bezoekers zullen worden voorgelicht over alle mogelijke manieren om het gemeenschapscentrum te bereiken.
- Er wordt gevraagd aan de stad om in de mate van het mogelijke te onderzoeken of er geen vaste fietsparkeerzone ingericht kan worden op het openbaar domein.

Belang van een goede inschatting

Het nieuwe gemeenschapscentrum heeft een vrij grote schaal (een maximale capaciteit van 200 aanwezige personen) en is bovendien gelegen aan een drukke gewestweg. Er is al een hoge parkeerdruk op het openbaar domein. Het gemeenschapscentrum zal dus niet alleen veel bijkomende verkeersbewegingen genereren maar zal, indien er onvoldoende parkeeraanbod voorzien wordt op het eigen terrein, leiden tot een bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein. Bijgevolg zal er voorzien moeten worden in voldoende parkeeraanbod op eigen terrein, het aanreiken van volwaardige alternatieven en/of het nemen van voldoende flankerende maatregelen.

3/ Parkeeraanbod op eigen terrein:

Wagens op openbaar domein

Er worden geen autostaanplaatsen voorzien op het eigen terrein. Het is ook duidelijk dat er geen ruimte is op het eigen terrein om autoparkeerplaatsen te voorzien. Er wordt in het dossier aangehaald dat bezoekers gebruik kunnen maken van de publieke parkeerplaatsen welke in de onmiddellijke en ruimere omgeving beschikbaar zijn. **Het is echter niet zonder meer de bedoeling om de parkeerbehoefte af te wentelen op het openbaar domein.**

Private parkeerplaatsen op afstand

Het is zo dat er beargumenteerd kan afgeweken worden van het principe om de nodige autoparkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door parkeerplaatsen wel op een acceptabele loopafstand te voorzien als dit op lange termijn kan bestendig worden. Er wordt verwezen naar het betalend parkeergebouw P+R Ledeborg op 850 meter afstand. Er wordt geoordeeld dat dit een aanvaardbare loopafstand is tot het voorliggende project. Vanaf het parkeergebouw is het gemeenschapscentrum bovendien vlot te voet te bereiken. Op basis van de gegevens blijkt ook dat er voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn in het parkeergebouw, ook zondagvoormiddagen waarop de grootse activiteiten in het

gemeenschapscentrum gepland staan. Bijkomend bevinden er zich in de nabijheid verschillende private parkings die publiek toegankelijk zijn waaronder de parking van de Colruyt of de Basicfit. Deze parkings kunnen occasioneel in gebruik genomen worden als er toch onvoldoende plaatsen voorhanden zouden zijn in het parkeergebouw P+R Ledeborg.

Het niet voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein en het uitgaan van de ingebruikname van private parkeerplaatsen in de buurt kan evenwel enkel aanvaard worden indien er voldoende ingezet wordt op duurzame alternatieven. De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van enkele bus- en tramhaltes waar enkele lijnen bediend worden. Het is dus aannemelijk dat een groot aandeel van de bezoekers gebruik zal maken van het openbaar vervoer. Om bijkomend tegemoet te komen aan het niet voorzien van autostaanplaatsen, moet evenwel ingezet worden op een voldoende groot aandeel aan fietsenstalplaatsen op het eigen terrein. Als stad willen we deze duurzame vervoersmodi immers stimuleren. Indien er een voldoende grote en kwalitatieve fietsenstalling voorzien wordt op eigen terrein, kan verwacht worden dat bezoekers hier ook gebruik van zullen maken.

Fietsen

Er worden slechts twintig fietsparkeerplaatsen ingericht op het eigen terrein. In de nota wordt de vraag gesteld tot het bijkomend inrichtingen van een fietsenstalplaats op het openbaar domein. Hieruit kunnen we afleiden dat de voorziene twintig fietsparkeerplaatsen onvoldoende zullen zijn. Bijkomend wordt vastgesteld dat er geen autostaanplaatsen voorzien worden op eigen terrein waardoor de nood aan alternatieven waaronder een voldoende grote fietsenstalling toeneemt. De voorziene fietsenstalling is bovendien onvoldoende kwalitatief ingericht:

- De as-op-as-afstand tussen de stalplaatsen varieert maar is steeds kleiner dan de voorgeschreven 50cm.
- De schuine stalplaatsen zijn onvoldoende gebruiksvriendelijk. De tussenafstand tussen de stalplaatsen is te klein.
- Er zijn geen buitenmaatse fietsenstalplaatsen voorzien.

Aangezien gedetailleerde gegevens werden aangereikt (zie boven) zijn we als stad genooddaakt om zelf een realistische inschatting te maken van de te verwachte modal split. Op basis van het mobiliteitsonderzoek van 2021 van Stad Gent blijkt dat 33% van de Gentenaars zich verplaatsten met de fiets om zich te verplaatsen naar een ontspannings-, sport- of culturele activiteit. Uitgaande van de aangegeven maximale bezetting (200 personen) komt dit in voorliggende aanvraag neer op een parkeernood van 66 fietsenstallingen.

Er moet een fietsenstalling voorzien worden die minimaal plaats biedt aan 66 fietsen. Minimaal 7 stalplaatsen moeten voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Maximaal 26 plaatsen mogen voorzien worden in een dubbellaags systeem. De fietsenstallingen voldoen verder aan volgende richtlijnen:

- De stalplaatsen worden loodrecht voorzien t.o.v. het gangpad. Het gangpad beschikt over een minimale doorgangsbreedte van 2,00m in het geval van enkellaagse en buitenmaatse fietsenstalplaatsen en 2,65m ter hoogte van dubbellaagse stalplaatsen.
- De as-op-as-afstand tussen de stalplaatsen bedraagt minimaal 75cm als de fietsen gestald worden op één niveau (enkellaags of dubbellaags) en 50cm indien ze gestald worden in een hoog-laagsysteem (enkellaags of dubbellaags). De stalplaatsen beschikken over een minimale diepte van 2,00m.

- De stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen worden gestald op één niveau gelijk met het vloerpeil en beschikken over een minimale breedte van 1m en een diepte van 2,50m.
- De stalplaatsen moeten vlot toegankelijk zijn vanaf de straatzijde en eventuele deuren moeten daarbij beschikken over een minimale netto doorgangsbreedte van 1,10m.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om bovenstaande te kunnen realiseren zal de interne indeling van het pand moeten worden gewijzigd. Dit is evenwel perfect mogelijk en vereist geen nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag. Indien de aanvrager zich niet kan vinden in bovenstaande analyse en opgelegde bijzondere voorwaarde zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend. In dat geval vragen we voor de opmaak van mobiliteitsnota waarin de aanvrager zelf een concreet voorstel uitwerkt. Het voorstel moet realistische en concrete informatie aanreiken met betrekking tot het aandeel aan bezoekers en werknemers er zijn, hoe zij zich verplaatsen, wat de te verwachte parkeerbehoefte is en hoe zij de parkeerbehoefte gaan opvangen en welke eventuele bijkomende maatregelen er genomen zullen worden. We verwijzen daarbij naar de bijlage van de parkeerrichtlijnen, die als inspiratie kan dienen voor het opmaken van de mobiliteitsnota.

<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Vragenlijst%20voor%20maatwerk.pdf>

INTERNE AANPASSINGSWERKEN

In de aanvraag ontbreekt een integraal toegankelijke doucheruimte die voldoet aan de bovenstaande voorschriften. Het voorziene integrale toegankelijke toilet voldoet niet aan de voorschriften. Zo beschikt men naast de toiletpot niet over een vrije transferzone van minstens 90cm.

De volledige inrichting moet ten alle tijden voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening. Het plan moet hierop worden aangepast. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

RIOLERING EN HEMELWATER

1/ Gescheiden stelsel en septische put:

De geplande werken zijn van dien aard en omvang dat de aanleg van een gescheiden afvoerstelsel mogelijk is onder redelijke en aanvaardbare omstandigheden. Zo wordt het volledige dakvlak van het magazijn verwijderd waarbij een nieuwe bouwlaag wordt ingericht. De leidingen op het gelijkvloers worden ook aanzienlijk gewijzigd door het voorzien van nieuw sanitair (douches en toiletten). De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel vermijdt ook toekomstige aanpassingen voor scheiding.

De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag – gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (met afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater. Er moet voorzien worden in een voldoende grote septische put waarop minstens alle nieuwe toiletten moeten worden aangesloten. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 10.000 liter. Het plan is in die zin aan te passen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Hemelwaterput/groendak/infiltratievoorziening:

De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op een infiltratievoorziening. Deze kan (bij nazicht van de plannen) voorzien worden in de buitenruimte aan de garages. Omwille van plaatsgebrek is het toegelaten om ondergrondse infiltratiekragen te voorzien i.p.v. een bovengrondse wadi. De dimensionering van de infiltratiekragen dient berekend te worden op de afwaterende oppervlakte van het groendak:

- Er moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale van 7.128 liter en een minimale oppervlakte van 17,28m² (bij een buffercapaciteit van 50l/m² groendak).
- Als de buffercapaciteit van het groendak slechts 35l/m² bedraagt, dient de infiltratievoorziening minimaal dubbel zo groot voorzien te worden.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als het omwille van technische redenen niet mogelijk is om infiltratiekragen aan te leggen kan akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van een infiltratievoorziening. Ter compensatie moet het hellende dakvlak (van de van 227m²) in dat geval aangesloten te worden op een hemelwaterput van minimum 22.700 liter. De hemelwaterput dient voorzien te worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en eventuele aanwezige dienstkranen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Als de inrichting van een ondergrondse hemelwaterput niet tot de mogelijkheden behoort kan akkoord gegaan worden met een bovengrondse hemelwaterput in de buitenruimte of in de loods. Eventueel kan een bovengrondse hemelwaterput op het dak voorzien worden. Het staat de aanvrager vrij om bij aanleg van een hemelwaterput tevens het groendak hierop aan te sluiten. Om de goede kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak te verzekeren zodoende dat het geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, wordt er bij voorkeur aandacht besteed aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt bij voorkeur een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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

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_2025101147_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 omvormen van een handelspand naar een ruimte voor gemeenschapsvoorziening aan MATA SAHIB KAUR CULTURE CENTRE vzw (O.N.:0546637956) gelegen te Brusselsesteenweg 255, 9050 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:

Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 december 2025 met kenmerk 075397-003/EVM/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 7 januari 2026, met kenmerk AV/411/2025/01990) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit:

Er moet een fietsenstalling voorzien worden die minimaal plaats biedt aan 66 fietsen. Minimaal 7 stalplaatsen moeten voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Maximaal 26 plaatsen mogen voorzien worden in een dubbellaags systeem. De fietsenstallingen voldoen verder aan volgende richtlijnen:

- De stalplaatsen worden loodrecht voorzien t.o.v. het gangpad. Het gangpad beschikt over een minimale doorgangsbreedte van 2,00m in het geval van enkellaagse en buitenmaatse fietsenstalplaatsen en 2,65m ter hoogte van dubbellaagse stalplaatsen.
- De as-op-as-afstand tussen de stalplaatsen bedraagt minimaal 75cm als de fietsen gestald worden op één niveau (enkellaags of dubbellaags) en 50cm indien ze gestald worden in een hoog-laagsysteem (enkellaags of dubbellaags). De stalplaatsen beschikken over een minimale diepte van 2,00m.
- De stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen worden gestald op één niveau gelijk met het vloerpeil en beschikken over een minimale breedte van 1m en een diepte van 2,50m.
- De stalplaatsen moeten vlot toegankelijk zijn vanaf de straatzijde en eventuele deuren moeten daarbij beschikken over een minimale netto doorgangsbreedte van 1,10m.

Ramen:

De gevelvlakken van de uitbouw moeten aan volgende voorwaarden voldoen:

- Er mogen geen raamvlakken voorzien worden in het kopse gevelvlakken van de centrale uitbouw.
- Raamvlakken die voorzien worden in de langse gevelvlakken van de centrale uitbouw moeten ofwel minimaal 1,80m hoog reiken t.o.v. het vloerpeil van de aanpalende binnenruimte ofwel voorzien worden in een doorschijnend maar zichtwerend materiaal (bv. melkglas of sterk vertroebeld glas).

Toegankelijkheid:

De volledige inrichting moet ten alle tijden voldoen aan de geldende voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Indien er voor het publiek toegankelijke toiletten en/of douches voorzien worden moet minstens één toilet en doucheruimte voldoen aan de voorschriften uit de verordening. Het plan moet hierop worden aangepast.

Milieu:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een **correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider** (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- De **uitlaat van de afvoerbuiss voor keukendampen** moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst situeren. De uitlaat moet zich minstens 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden.
- Er moeten voldoende **akoestische isolatiemaatregelen** genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Hemelwater/groendak/infiltratievoorziening:

De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op een voldoende grote **infiltratievoorziening**:

- Er moet een infiltratievoorziening worden aangelegd met een minimale van 7.128 liter en een minimale oppervlakte van 17,28m² (bij een buffercapaciteit van 50l/m² groendak).
- Als de buffercapaciteit van het groendak slechts 35l/m² bedraagt, dient de infiltratievoorziening minimaal dubbel zo groot voorzien te worden.

Als het omwille van technische redenen niet mogelijk is om infiltratiekratten aan te leggen kan akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van een infiltratievoorziening. Ter compensatie moet het hellende dakvlak (van de van 227m²) in dat geval aangesloten te worden op een **hemelwaterput** van minimum 22.700 liter. De hemelwaterput dient voorzien te worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er moeten aanvoerleidingen aangelegd worden naar elk toilet en eventuele aanwezige dienstkranen.

Gescheiden afvoerstelsel:

De interne riolering moet zo ver als mogelijk – minstens voor dit deel van het gebouw uit deze aanvraag - **gescheiden aangelegd** worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het plan is in die zin aan te passen.

Septische put:

Er moet voorzien worden in een **voldoende grote septische put** waarop minstens alle nieuwe toiletten moeten worden aangesloten. De inhoud van de septische put bedraagt minimaal 10.000 liter.

Riolering:

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

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - De specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting.

- Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.
- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hemelwaterput:

- Als de inrichting van een ondergrondse hemelwaterput niet tot de mogelijkheden behoort kan akkoord gegaan worden met een bovengrondse hemelwaterput in de buitenruimte of in de loods. Eventueel kan een bovengrondse hemelwaterput op het dak voorzien worden.
- Het staat de aanvrager vrij om bij aanleg van een hemelwaterput ook het groendak hierop aan te sluiten. Om de goede kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak te verzekeren zodoende dat het geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, wordt er bij voorkeur aandacht besteed aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt bij voorkeur een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Milieu:

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

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 Stadskantoor 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).

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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_02202 - OMV_2025101147 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een handelspand naar een ruimte voor gemeenschapsvoorziening - met openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025101147

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_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_F_46_ foto 1, 2, 3.pdf	ZrDzX/NpU8YxFETRHVichQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_F_47_ foto 4, 5, 6.pdf	aNoqrm/zamGbyuUcTKUgmQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_F_48_ foto 7, 8, 9.pdf	14e7O3Tl+c6QwjBMIsZaXg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_F_49_ foto 10, 11, 12.pdf	Hh7RWWFL3jicdiQZB81BZg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_F_50_ foto 13, 14, 15.pdf	Kq9fRVYeVtv8DpgLmQT8mA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_F_51_ luchtfoto.pdf	ZMUzCKOSaEW54MtTVQGtMw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_G_11_kopegevel 03.pdf	KBwXdpyFagDQX+TGaBM2oA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_G_12_kopegevel 04.pdf	cVh1T/OLaHmt491e2FD2Eg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_G_13_zijgevel 05.pdf	fuiRQGOhMg4G1seeAewMUg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_I_01_inplanting kadaster.pdf	28f0SnmSEN3Ji5zrKVZ6lw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_I_02_inplanting.pdf	p5H9PN8pIBSL0A/5I9hTsA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_P_08_straatgevel.pdf	LWJjrz+MESKvBkbOxivEGg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_P_5_riolering fundering.pdf	Sc93hhAh1qkYSPdglpaRAQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_P_6_grondplan.pdf	+IJQTFZG7UT4d5faMoO/7g==

BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_P_7_verdieping daksplan.pdf	JJCX5+VpQ7vR7OtWyzMlnQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_S_09_snedes 01.pdf	MXqdmTbboAHBwdYI9Pi8zQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_S_10_snedes 02.pdf	N65/lbEw7/d0l4Os8KXfDg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_T_03_terreinprofiel links.pdf	ylpizeWaZdJYhruwsN9bQg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_B_T_04_terreinprofiel rechts.pdf	UuywK22MJCtjroxFEYGKcA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_G_21_straatgevel.pdf	8qac9fJsvEY3ja+SfQa0Uw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_G_24_kopgevel 03.pdf	G5D8TT9h6GaUMJOGxq4HAg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_G_25_kopgevel 04.pdf	ydUOrba5eCCM8WFs1OzKsw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_G_26_zijgevel 05.pdf	QfOjIDIPkbbwBA82iac3Fw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_GB_37_straatgevel.pdf	YPNXTrsUQ7v8gmtdMSe0Xw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_GB_40_kopgevel 03.pdf	I989cO+vfMsGxq4LeLMKTA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_GB_41_kopgevel 04.pdf	tA+niCvrNeyF/wnToJZz8Q==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_GB_42_zijgevel 05.pdf	IoVHSIHnjS3d5RariMBz7g==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_I_14_inplanting.pdf	8a3iKf7vwSrKQzNuxZAQRA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_P_17_riolering fundering.pdf	kdhwQSZduZA7pZ1eb5Y6bg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_P_18_grondplan.pdf	YidQzz7NOUVXWB9bjkihsA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_P_19_verdiepingsplan.p df	WyVDK3wvKVxvZbAO1bX8FQ==

BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_P_20_dakplan.pdf	eq0inLn/UjDkt6fshmYRbg==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_S_22_snode 01.pdf	YaljiuzawxBZhRBtSxK8ZQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_S_23_snode 02.pdf	24+CTp5dHlahno/SiGInmw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_S_27_snode 06.pdf	RkAYTxtwx66hBCmUeY63lA==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_S_28_snode 07.pdf	CDFNZBH0B3sLuAAy4v7rVQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_S_29_snode 08.pdf	tHkDrVlhL4KDTdeUzg+RNQ==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_T_15_terreinprofiel links.pdf	lb1zh6zOro8rux8M/Yklfw==
BA_MATA SAHIB KAUR Verbouwing_N_T_16_terreinprofiel rechts.pdf	Cc2vI5ZyaeFoyqfUzmCCwQ==