

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 april 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025098565

92 **2026_DEP_01226** **OVberoep 2025098565 - Gent - Onroerend erfgoed tegen Cobane bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 2 april 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Cobane bv, met als contactadres Sint-Annaplein 16, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 29 augustus 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025098565.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Sint-Annaplein 16, kadastraal gekend 4° afdeling, sectie D, nr. 2011Y.

Het betreft een aanvraag tot de renovatie van de gevel en dak en beperkte interne planwijzigingen.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 13 november 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 12 december 2025 beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 5 januari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 16 februari 2026;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 24 februari 2026 in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar;

Voor de aanvrager : architecten Mevrouw Sarah Uyttenhoeve en de heer Jan Sennesael; John Cobane

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 29 november 2002 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deel Zuid'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een verwevingszone.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt op de hoek van 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.

- Op het perceel van aanvraag bevindt zich een pand dat is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het pand wordt er als volgt omschreven:

"Neoclassicistische hoekhuizen naar ontwerp van L. Roelandt met voor- en zijgevel van drie traveeën".

De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van dit pand.

- Het pand is tevens gelegen binnen het gebied van het bij koninklijk besluit van 22 februari 1980 beschermd stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving'.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerstandig Centrum

Deze instantie bracht op 13 oktober 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het brandpreventieverslag 065322-002/PJ/2025 van 16/1/2025 bij de vergunning OMV_2024153152 blijft integraal van toepassing.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 8 oktober 2025 volgend advies uit:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 20/09/2025. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig, deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2 / Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Het hoekpand op het Sint-Annaplein nr. 16 maakt deel uit van het stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna en omgeving', beschermd bij ministerieel besluit van 22 februari 1980 omwille van de historische en in casu kunsthistorische waarde. Het gebouw maakt deel van het vierhoekig plein (1841-1846) naar ontwerp van de toenmalige stadsarchitect L. Roelandt.

De vergunningsaanvraag beoogt de reconversie van een reca gebouw naar een gemengd gebruik, met het behoud van de reca-functie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen.

De voorliggende aanvraag stemt grotendeels overeen met de vergunning 2024153152. Enkele meldingsplichtige werken aan de gevel en het dak werden uit de vergunning gesloten omdat het dossier onvoldoende informatie bevatte om deze ten gronde te kunnen beoordelen. In de huidige vergunningsaanvraag is de volgende informatie toegevoegd:

- *de noodzakelijke structurele werken aan het dakconstructie om de vergunde werken te kunnen uitvoeren;*
- *gevelrestauratie, incl. buitenschrijnwerk;*
- *dakrestauratie, incl. afbraak schouwen.*

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar tegen de functie-wijziging van reca-functie naar gemengd gebruik van reca- en woonfunctie. Deze herbestemming en interne verbouwingen gaan gepaard met de volgende werken aan de buitenschil:

- *Isoleren van het dak;*
- *Plaatsen van dakvlakramen (78x98, cfr. technische fiche);*
- *Reinigen van de gevel;*
- *Plaatselijk herstel van de natuurstenen plint;*
- *Topgevel afwerken met een kaleilaag;*
- *Het wegbreken van twee schoorstenen.*

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *De uitvoerder reinigt het parement met een zachte reinigingsmethode (type torbowervelrotatiesysteem of stoomreining), onder een lage druk en met een aangepaste korrelgrootte van de gebruikte granulaten om zo elke mogelijke beschadiging van de stenen te vermijden en de frijnslag van de natuurstenen plint te vrijwaren;*
- *Bij het herstel van de natuurstenen plint maakt men uitsluitend gebruik van Belgische blauwe hardsteen, met identiek dezelfde oppervlakteafwerking als de rest van de plint;*
- *In de aanvraag wordt niet expliciet vermeld of de gevel ook opnieuw geschilderd wordt. De gevel moet afgewerkt worden met een dampopen verfsysteem (een silicaat- of siloxaanverf, cfr. technische fiche) en in de historisch correcte kleurstelling, op basis van de resultaten van een kleurhistorisch onderzoek;*
- *De kroonlijst moet maximaal behouden blijven. Indien delen vervangen moeten worden, moet dit identiek naar bestaand/historisch model gebeuren, namelijk in hout en met dezelfde profilering en detaillering;*
- *De (gerecupereerde) nokpannen plaatst u in een kalkrijk mortelbed en ter hoogte van de topgevel strijkt u de dakpannen aan met een kalkrijke mortelzoom;*
- *In de aanvraag stelt men voor om de topgevel te kaleien omwille van bouwtechnische redenen. We raden echter aan om het baksteen-metselwerk, incl. voegwerk, van de topgevel eerst te restaureren.*

Indien de topgevel alsnog vochtbelast blijkt, kan een verf- of kaleilaag toegepast worden. De voorgestelde technische fiche van de kaleimortel wordt niet aanvaard. De afwerklaag mag geen cement bevatten en moet zeer dampopen zijn (klasse A). Het slecht voegwerk van de topgevel verwijdert de uitvoerder zorgvuldig met een enkelvoudige slijpschijf zodat het parement niet beschadigd wordt. Het nieuwe voegwerk van de topgevel moet in samenstelling, kleur en uitvoering overeenkomen met het bestaande, historisch voegwerk. Daarom dient u zowel voor voeg- als legmortel een zuivere kalkmortel te gebruiken (zonder toevoeging van cement).

Voor restauratieve werken kan de eigenaar een erfgoedpremie via standaard-procedure aanvragen bij het agentschap Onroerend Erfgoed. Ook voor een kleuronderzoek kan de eigenaar een onderzoekspremie aanvragen.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- *Het vervangen van het buitenschrijnwerk naar historisch model.*

In het dossier ontbreken:

- *een nauwkeurige beschrijving van de werken, zoals de materialisatie, de kleurstelling, het verfsysteem, de glasdikte en -samenstelling;*
- *een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek, meer concreet detailtekeningen van de ramen en de deuren ontbreken. U toont ook aan dat de reconstructie naar 19^{de} eeuwse model gebaseerd is op historische plannen en fotomateriaal. We vragen detailtekeningen van de bestaande en de nieuwe toestand op schaal 1/1 of 1/2 met telkens gedetailleerde afmetingen van hoogte, breedte, secties en profielen en weergave van de details:*

- *gedetailleerde buitenaanzichten*
- *volledige verticale doorsnede: van de dorpel tot de onderkant van de latei;*
- *volledige horizontale doorsnede: van dagkant tot dagkant."*

Op 15 oktober 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV2 op het Omgevingsloket geplaatst, met volgende wijzigingen:

"Er werden enkele documenten toegevoegd op vraag van de Dienst Monumentenzorg. Hierbij een korte samenvatting van de toegevoegde documenten:

- *het buitenschrijnwerk: er werden detailtekeningen van de buitenaanzichten, verticale en horizontale sneden gevraagd. Verder wordt de materialisatie toegelicht in een beschrijvende nota.*
- *de natuurstenen plint: in deze zelfde beschrijvende nota wordt de reparatie van de plint uit blauw hardsteen ook verder toegelicht."*

De gewijzigde projectinhoud werd door Stad Gent op 16 oktober 2025 aanvaard. Er werd geen nieuw advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat niettemin toch op 12 november 2025 volgend gewijzigd advies uitbracht:

"...

Motivering

Het agentschap Onroerend Erfgoed brengt een tweede advies uit naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag. Er werden detailtekeningen van het buitenschrijnwerk toegevoegd aan de aanvraag.

Het hoekpand op het Sint-Annaplein nr. 16 maakt deel uit van het stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna en omgeving', beschermd bij ministerieel besluit van 22 februari 1980 omwille van de historische en in casu kunsthistorische waarde. Het gebouw maakt deel van het vierhoekig plein (1841-1846) naar ontwerp van de toenmalige stadsarchitect L. Roelandt.

De vergunningsaanvraag beoogt de reconversie van een reca-gebouw naar een gemengd gebruik, met het behoud van de reca-functie op de begane grond en een woonfunctie op de verdiepingen.

De voorliggende aanvraag stemt grotendeels overeen met de vergunning 2024153152. Enkele meldingsplichtige werken aan de gevel en het dak werden uit de vergunning gesloten omdat het dossier onvoldoende informatie bevatte om deze ten gronde te kunnen beoordelen. In de huidige vergunningsaanvraag is de volgende informatie toegevoegd:

- *de noodzakelijke structurele werken aan het dakconstructie om de vergunde werken te kunnen uitvoeren;*
- *gevelrestauratie, incl. buitenschrijnwerk;*
- *dakrestauratie, incl. afbraak schouwen.*

Gunstig advies met voorwaarden

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar tegen de functiewijziging van reca-functie naar gemengd gebruik van reca- en woonfunctie. Deze herbestemming en interne verbouwingen gaan gepaard met de volgende werken aan de buitenschil:

- *Isoleren van het dak;*
- *Plaatsen van dakvlakramen (78x98, cfr. technische fiche);*
- *Reinigen van de gevel;*
- *Plaatselijk herstel van de natuurstenen plint;*
- *Topgevel afwerken met een kaleilaag;*

- *Het wegbreken van twee schoorstenen;*
- *Het vervangen van de ramen naar historisch model.*

Er werden detailtekeningen toegevoegd van de nieuwe ramen. Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- *De maatvoering van de nieuwe ramen op de benedenverdieping met gebogen bovenlicht moet aangepast worden. Op basis van het historisch gevelplan hebben de glasvlakken van het gebogen bovenlicht dezelfde maatvoering als de glasvlakken van de onderliggende opendraaiende vleugels. De verhouding tussen het bovenlicht en de onderliggende raamvleugels moet aangepast worden door de waterlijst te verlagen;*
- *De aanzichtbreedte van de raamkaders, raamvleugels, de makelaar en de waterlijst is te breed. Bij een reconstructie naar historisch model mogen de profielen verbreden in diepte om dun dubbel glas te plaatsen, maar moet de aanzichtbreedte van de profielen de afmetingen van de historische ramen zo goed mogelijk benaderen. De gereconstrueerde ramen aan Sint-Annaplein 30 kunnen hier als voorbeeld dienen;*
- *De raamkaders moeten maximaal achter slag geplaatst worden, zoals dit ook historisch het geval was.*
- *Op de plannen is een metalen roedeverdeling ingetekend. Op basis van de historische foto's en plannen zouden dit ook kleinhouten kunnen zijn, zoals toegepast bij het schrijnwerk op Sint-Annaplein 30. In combinatie met dun dubbel glas van 18 mm raden we aan om de kleinhouten naar historisch model op te kleven en zwarte afstandshouders, zogenaamde "wienersprossen", te plaatsen ter hoogte van de kleinhouten om doorzicht tussen de twee glasbladen te vermijden;*
- *Het buitenste glasblad moet uitgevoerd worden in gewemeld glas waarvan de wemelingsgraad overeenstemt met de stijl- en tijdperiode van het historisch buitenschrijnwerk;*
- *De onderdorpel van de ramen moet "boller" uitgevoerd worden, cfr. de ramen van het pand op het Sint-Annaplein nr. 30;*
- *De ramen voert men uit in hout.*

De eerder geformuleerde voorwaarden in het advies d.d. 8/10/2025 blijven van kracht:

- *De uitvoerder reinigt het parement met een zachte reinigingsmethode (type torbowervelrotatiesysteem of stoomreining), onder een lage druk en met een aangepaste korrelgrootte van de gebruikte granulaten om zo elke mogelijke beschadiging van de stenen te vermijden en de frijnslag van de natuurstenen plint te vrijwaren;*
- *Bij het herstel van de natuurstenen plint maakt men uitsluitend gebruik van Belgische blauwe hardsteen, met identiek dezelfde oppervlakteaferwerking als de rest van de plint;*
- *In de aanvraag wordt niet expliciet vermeld of de gevel ook opnieuw geschilderd wordt. De gevel moet afgewerkt worden met een dampopen verfsysteem (een silicaat- of siloxaanverf, cfr. technische fiche) en in de historisch correcte kleurstelling, op basis van de resultaten van een kleurhistorisch onderzoek;*
- *De kroonlijst moet maximaal behouden blijven. Indien delen vervangen moeten worden, moet dit identiek naar bestaand/historisch model gebeuren, namelijk in hout en met dezelfde profilering en detaillering;*
- *De (gerecupereerde) nokpannen plaatst u in een kalkrijk mortelbed en ter hoogte van de topgevel strijkt u de dakpannen aan met een kalkrijke mortelzoom;*
- *In de aanvraag stelt men voor om de topgevel te kaleien omwille van bouwtechnische redenen. We raden echter aan om het baksteenmetselwerk, incl. voegwerk, van de topgevel eerst te restaureren. Indien de topgevel alsnog vochtbelast blijkt, kan een verf- of kaleilaag toegepast worden. De voorgestelde technische fiche van de kaleimortel wordt niet aanvaard. De afwerklaag mag geen cement bevatten en moet zeer dampopen zijn (klasse A). Het slecht voegwerk van de topgevel verwijdert de uitvoerder zorgvuldig met een enkelvoudige slijpschijf zodat het parement niet beschadigd wordt. Het nieuwe voegwerk van de topgevel moet in samenstelling, kleur en uitvoering overeenkomen met het bestaande, historisch voegwerk. Daarom dient u zowel voor voeg- als legmortel een zuivere kalkmortel te gebruiken (zonder toevoeging van cement). Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.*

Ongunstig advies

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

De detailtekeningen van de deur ontbreken. In het dossier ontbreken detailtekeningen van de nieuwe toestand (en eventuele historische referentietoestand) op schaal 1/1 of 1/2 van het aanzicht, een verticale en horizontale snede.

Om u verder op weg te helpen bij de uitwerking van de detailtekeningen bezorgen we nog volgende opmerkingen:

- *de kruisverdeling in het bovenlicht van de deur is atypisch voor de stijl- en tijdsperiode;*
- *de maatvoering van het gebogen bovenlicht van de voordeur moet ook afgestemd worden op het bovenlicht van de naastgelegen ramen.*

Het vervangen van het buitenschrijnwerk is niet vergunningsplichtig, maar meldingsplichtig in een stadsgezicht. Via de meldingsprocedure kan de eigenaar de vervanging van het buitenschrijnwerk apart aanvragen."

1.4 Historiek

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

- Op 06/03/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke omgevingsvergunning afgeleverd voor de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca. (OMV_2024153152)
- Op 21/10/1974 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het omvormen van een drankgelegenheden tot restaurant door het uitvoeren van binnenverbouwings- en aanpassingswerken. (KW J-7-74)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

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

Op het perceel bevindt zich een hoofdvolume van drieënhalve bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst- en nokhoogte van het pand (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 14,75 m en 21,07 m.

Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte van 8,67 m gemeten langs de linkerperceelsgrens (Sint-Annaplein 9-15) en 6,80 m gemeten langs de rechterperceelsgrens (Keizer Karelstraat 268).

Palend langs de linker- en rechterperceelsgrens beschikt het perceel over een aanbouwwolume van 2 volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak.

Het perceel is volledig volgebouwd.

Op 06/03/2025 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning (OMV_2024153152) afgeleverd. Daarbij werd het pand omgevormd tot een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen en een gelijkvloerse horecazaak. Na verbouwingswerken beschikt het pand over:

- Een horecazaak op het gelijkvloers en in de kelder met een netto vloeroppervlakte (NVO) van 122,65 m² waarvan 89,12 m² publiek toegankelijk.
- Een 2-slaapkamerappartement op het 1^e verdiep met NVO 71,05 m².
- Een 2-slaapkamerappartement op het 2^e verdiep met NVO 73,09 m².
- Een 3-slaapkamerduplex op het 3^e verdiep en onder het hellend dak met NVO 108,95 m².

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

Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de uitgesloten handelingen uit voorgaande aanvraag.

Er worden ook enkele wijzigingen aangebracht aan de indeling van het pand:

1/ Wijzigingen aan de dakstructuur en dakvlakken:

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

2/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

Volgende restauratieve ingrepen worden uitgevoerd aan de voorgevelvlakken:

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

3/ Wijzigingen aan de indeling:

De kelderwand wordt omwille van stabiliteitsredenen dikker voorzien dan initieel vergund. Hierdoor neemt de oppervlakte van de keuken en het sanitair beperkt af. De NVO van de afvalberging van de horecazaak en de inhoud van de septische put en de hemelwaterput blijven evenwel ongewijzigd. De gelijkvloerse indeling blijft ongewijzigd mits het ruimer voorzien van een technische koker naast de voorziene dienstlift.

Op het 1^e verdiep wordt het 2-slaapkamerappartement voorzien van een afgescheiden gastentoilet en een grotere technische koker.

De indeling van het appartement op het 2^e verdiep blijft ongewijzigd mits het ruimer voorzien van een technische koker.

De indeling van het duplex-appartement blijft ongewijzigd. Er worden evenwel dragende wanden toegevoegd ter ondersteuning van de bestaande houten draagstructuur.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een 'raadpleging aanpalende eigenaars'.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaardering:

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

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

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

Volgende elementen werden wel behouden en hebben erfgoedwaarde:

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

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

Wijzigingen aan de dakstructuur en dakvlakken:

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

Wijzigingen aan de gevelvlakken:

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

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

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

Dit wordt gunstig beoordeeld.

Wijzigingen aan de indeling:

Er is geen bezwaar tegen de voorgesteld interne wijzigingen

Publiciteit:

In de aanvraag worden er geen publiciteitsinrichtingen voor de nieuwe horecazaak aangevraagd.

Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijks vergunningsplichtig.

Hiervoor zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

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

Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

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

Erfgoedwaarde:

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

Afvoerkanaal:

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

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

Milieu:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Riolering:

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

- *Wettelijke bepaling rioolaansluiting:* De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over: o de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting o de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer") Aanwezige (wacht) aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting
- De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- *Opzoeken riolering bij sloop:* Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting. Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

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

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

Funderingsdiepte:

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

1.8 Argumentatie appellant, hier de leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed

Nadat de aanvrager een gewijzigde projectinhoud oplaadde in het omgevingsloket op 15 oktober 2025 verleende het agentschap Onroerend Erfgoed als reactie hierop een tweede advies op 12 november 2025.

Het College van Burgemeester en Schepenen houdt in haar beslissing van 13 november 2025 onterecht hier geen rekening mee.

In het advies van 12 november 2025 van het agentschap Onroerend Erfgoed werd de strijdigheid aangetoond met direct werkende normen.

Zonder opname in de vergunning van de in het advies van 12 november 2025 opgesomde 7 voorwaarden over het vernieuwen van de ramen is het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed over deze handeling ongunstig wegens schending van de direct werkende norm, namelijk schending van het passiefbehoudsbeginsel.

Daarnaast adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed het vervangen van de deur sowieso ongunstig wegens het ontbreken van detailtekeningen.

Ondanks dit ongunstig advies dat ontegensprekelijk wijst op de onvolledigheid van het vergunningsdossier nam het CBS toch een beslissing. Een beslissing nemen op basis van een onvolledig dossier staat gelijk met een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht in zitting van 22 januari 2026 volgend advies uit:

"...

1. Aanvraag

De aanvraag kadert in de verbouwing en functiewijziging van een neoclassicistisch hoekhuis aan het Sint-Annaplein (nr. 16).

In 2025 werd al een vergunning (2024153152) afgeleverd voor de omvorming van het pand naar een meergezinswoning met gelijkvloerse horecazaak. Daarbij werden handelingen aan de voorgevel en het dak uit de vergunning gesloten.

Voorliggende aanvraag betreft de eerder uitgesloten handelingen.

Concreet omvat de aanvraag volgende werken aan de buitenschil van het pand:

- *Verstevigen en isoleren van het dak en plaatsen nieuwe dakvlakramen;*
- *De afbraak van twee bovendakse schoorstenen;*
- *Reinigen van de voorgevel;*
- *Afwerken van de topgevel met een kaleilaag;*
- *Plaatselijk herstel van de natuurstenen plint;*
- *Vervangen van het bestaande PVC-buitenschrijnwerk van de voorgevel door geschilderd houten buitenschrijnwerk naar historisch model.*

Verder omvat de aanvraag enkele interne aanpassingen ten opzichte van de vergunning uit 2025. Het pand van de aanvraag maakt deel uit van het stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving' dat beschermd is omwille van de historische (i.c. kunsthistorische) waarde.

2. Advies AOE (d.d. 8/10/2025)

Het agentschap Onroerend Erfgoed gaf op 8 oktober 2025 een gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig advies.

Een aantal werken aan de buitenschil doen volgens het agentschap geen afbreuk aan de bescherming mits voldaan aan voorwaarden. Concreet legt het agentschap technische uitvoeringseisen op wat betreft de gevelreiniging, gevelafwerking, herstel van de plint, behoud van de kroonlijst, en dakbedekking. Het agentschap raadt ook aan om het baksteenmetselwerk van de topgevel, incl. voegwerk, eerst te restaureren. Het agentschap wijst op de mogelijkheid om voor restauratieve werken en kleuronderzoek premies aan te vragen.

Het agentschap gaat evenwel niet akkoord met de vervanging van het buitenschrijnwerk naar historisch model, dit omwille van het ontbreken van een nauwkeurige beschrijving en uitvoeringstechniek (m.n. detailtekeningen van ramen en deur).

3. Wijzigingsverzoek

Naar aanleiding van dit advies van het agentschap diende de aanvrager op 15 oktober 2025 een gewijzigde projectinhoud in. Deze omvat een aanvullende motivering voor het vervangen van het buitenschrijnwerk naar historisch model, met bijhorende detailtekeningen. Het vervangend schrijnwerk is voorzien in witte kleurstelling.

4. Advies AOE (d.d. 12/11/2025)

Het agentschap bracht op 12 november 2025 aanvullend advies uit.

Wat het buitenschrijnwerk betreft, vraagt het agentschap om de ramen uit te voeren in hout.

Daarnaast legt het advies aanpassingen op wat betreft de maatvoering van de ramen op de benedenverdieping, het maximaal achter slag plaatsen van raamkaders, en het voorzien van het buitenste glasblad in gewemeld glas – conform historisch model. Het agentschap raadt aan om kleinhouten naar historisch model op te kleven en zwarte afstandhouders ('wienersprossen') te plaatsen. Ook zou de onderdorpel van de ramen boller uit te voeren zijn. Als voorbeeld wijst het agentschap naar de gereconstrueerde ramen aan Sint-Annaplein nr. 30.

Dit tweede advies is ongunstig wat betreft de nieuwe deur wegens het ontbreken van detailtekeningen. Het agentschap merkt op dat de kruisverdeling in het bovenlicht van de deur atypisch is voor de stijl- en tijdperiode en acht de maatvoering van het bovenlicht af te stemmen op het bovenlicht van naastgelegen ramen.

De andere voorwaarden uit het eerste advies van het agentschap, d.d. 8/10/2025 blijven van kracht.

5. Beslissing College van Burgemeester en Schepenen

Het college van burgemeester en schepenen besloot op 13 november 2025 de vergunning toe te kennen onder voorwaarden. Wat de vervanging van het schrijnwerk betreft, stelt de vergunningsbeslissing dat de aanvullende detailtekeningen tegemoetkomen aan een afstemming met de stedelijke Dienst Monumentenzorg. Ze zouden gebaseerd zijn op historische plannen, oude foto's en typevoorbeelden van 19^{de} eeuwse schrijnwerk.

Het schepencollege legt op dat enkel de voorwaarden uit het eerste advies van het agentschap (d.d. 8/10/2025) strikt na te volgen zijn. Ook wordt opgelegd dat het buitenblad van de dubbele beglazing van het vervangende schrijnwerk moet bestaan uit getrokken, licht wemelend glas

6. Beroep AOE

Het agentschap Onroerend Erfgoed tekende op 11 december 2025 beroep aan. Volgens het agentschap houdt de vergunningsbeslissing onterecht geen rekening met het tweede advies van het agentschap, d.d. 12/11/2025. Het beroepschrift argumenteert dat dit advies de strijdigheid aantoont met direct werkende normen indien niet aan de opgelegde voorwaarden wordt voldaan. Volgens het beroepschrift neemt het schepencollege ook een beslissing op basis van een onvolledig dossier, gelet op het ontbreken van detailtekeningen voor de deur.

7. Advies VCOE

Het betreffende hoekpand vormt een onderdeel van de neoclassicistische aanleg van het Sint-Annaplein, dat aan de basis ligt van de bescherming als stadsgezicht. De gevelafwerking van het pand sluit ook historisch-typologisch aan bij de overgebleven herenhuizen en burgerhuizen rondom de monumentale kerk. Deze historische bebouwing typeert zich m.n. door zijn bepleisterde lijstgevels, met op de benedenverdiepingen telkens rondboogvensters en deuren, en op de bovenliggende verdiepingen rechthoekige vensters. Aldus bezit dit stadsgezicht een belangrijke ensemblewaarde. De commissie spreekt zich enkel uit over de impact van de aanvraag op de bescherming. De omgang met de intrinsieke erfgoedwaarde van het (interieur van het) vastgestelde inventarispan is lokaal te motiveren.

Allereerst merkt de commissie op dat het pand vandaag voorzien is van storend PVC-schrijnwerk. Een vervanging door houten schrijnwerk en beglazing naar historisch model is nodig ter herwaardering van het gevelbeeld. De commissie is daarbij van mening dat dergelijke reconstructie steeds een correcte weergave dient te zijn van het oorspronkelijke houten schrijnwerk – of indien niet gekend – van een historisch representatief model.

Via het wijzigingsverzoek werd het dossier aangevuld met bijkomende informatie en detailtekeningen. De commissie stelt vast dat hierin uitdrukkelijk sprake is van een vervanging door wit geschilderd houten schrijnwerk.

De commissie treedt het agentschap evenwel bij dat de detailtekeningen qua maatvoering afwijken van het model gedocumenteerd op het historisch gevelplan. Met name de gebogen bovenlichten van de ramen op de benedenverdieping wijken te veel af. De commissie vraagt om voor de glasvlakken van deze bovenlichten dezelfde maatvoering te hanteren als de glasvlakken van de onderliggende vleugels, conform de historische situatie. Voor de dubbele beglazing van het vervangende schrijnwerk dient het buitenblad te bestaan uit een historisch correcte glassoort. Wat betreft profielbreedtes en overige uitvoeringsdetails (kleinhouten, dorpel) beschikt de commissie over onvoldoende vergelijkingsmateriaal om een uitspraak te kunnen doen. Gezien de ensemblewaarde van het

stadsgezicht is een afstemming op gelijkaardig (al dan niet gereconstrueerd) schrijnwerk van nabijgelegen panden evenwel gewenst.

De commissie stelt vast dat voor de nieuwe deur geen detailtekening voorligt. De voorgestelde verhouding en kruisverdeling van het bovenlicht, zoals ingetekend op het gevelplan, contrasteren hoe dan ook met het historisch model voor de ramen. De commissie vraagt het bovenlicht van de deur uit te voeren zonder kruisverdeling en qua maatvoering af te stemmen op het bovenlicht van de naastgelegen ramen.

De commissie gaat tot slot akkoord met de overige werken aan de buitenschil van het pand, mits de voorwaarden uit het eerste advies van het agentschap d.d. 8/10/2025. Deze garanderen dat restauratieve ingrepen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

8. Conclusie

Omwille van bovenstaande argumentatie en opmerkingen adviseert de commissie de aanvraag gunstig, op voorwaarde dat:

- *Bij de ramen op de benedenverdieping dezelfde maatvoering wordt gehanteerd voor de glasvlakken van het bovenlicht als voor die van de onderliggende vleugels, conform de historische situatie;*
- *Het buitenblad van de dubbele beglazing in het vervangend schrijnwerk bestaat uit een historisch correcte glassoort;*
- *Het bovenlicht van de deur uitgevoerd wordt zonder kruisverdeling en qua maatvoering afgestemd wordt op het bovenlicht van de naastgelegen ramen;*
- *De voorwaarden voor de restauratieve ingrepen uit het eerste advies van het agentschap, d.d. 8/10/2025 worden nageleefd."*

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 2 februari 2026 volgend advies uit:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13/11/2025 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er wordt aangegeven dat er in de beslissing geen rekening werd gehouden met het tweede aangereikte advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 12/11/2025. Er werd enkel rekening gehouden met het eerst verleende advies afgeleverd op 08/10/2025 met kenmerk 4.002/44021/32.168.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Het klopt dat het Agentschap Onroerend Erfgoed verkeerdelijk niet opnieuw werd aangeschreven na het aanvaarden van de wijzigingslus op 16/10/2025. Er werd enkel rekening gehouden met het eerst verleende advies afgeleverd op 08/10/2025 met kenmerk 4.002/44021/32.168.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op eigen initiatief een tweede advies opgeladen (als bijlage) binnen het eerst verleende advies. Deze bijlage wordt niet automatisch overgenomen in het verslag.

We kregen ook geen enkele melding binnen (formeel of informeel) over het opladen van deze nieuwe bijlage. In het omgevingsloket staat bovendien in de omschrijving van het advies en de referentie nog steeds het initiële advies opgenomen.

We sluiten ons evenwel aan bij de bezwaarschriften van het Agentschap Onroerend Erfgoed en vragen om voorliggende aanvraag gedeeltelijk voorwaardelijk te vergunnen. Daarbij vragen we om de bijzondere voorwaarden uit het meest recente advies op te nemen en de wijzigingen aan de voordeur uit de vergunning te sluiten.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel 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 in de bestaande/vergunde toestand volledig dichtgebouwd.

De aanvraag wijzigt deze bebouwde toestand niet.

Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast.

Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, geluid en trillingen en biodiversiteit.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 Stikstoftoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets);
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 3 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen t.o.v. de op 6 maart 2025 vergunde toestand waarin een gedeeltelijke voorwaardelijke omgevingsvergunning werd afgeleverd voor de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca (dossier met OMV.-ref. 2024153152).

De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.5 De toegankelijkheidstoets

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. Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Conform artikel 18 van de toegankelijkheidsverordening moeten alle niveauverschillen tot en met 18 cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen-en buitenruimtes.

Niveauverschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.

Het niveauverschil tussen de horecazaak en het openbare domein bedraagt 70 cm en wordt louter overbrugd via een trap. Voorliggende aanvraag is voornamelijk een functiewijziging met enkele interne aanpassingswerken aan de indeling. Er worden geen wijzigingen aangevraagd aan de voorgevel.

Het voorzien van conforme helling vereist zware ingrepen aan de vloerplaat van het gelijkvloers. Het pand is evenwel vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed waardoor dergelijke ingrijpende ingrepen aan de draagstructuren van het pand niet wenselijk zijn.

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

2.6 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Zuid'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen, mits het afvoerkanaal van de horecazaak voldoet aan de bepalingen van artikel 3.10 ABR, luidende:

"Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

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

De uitdrukkende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan."

Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag bevindt zich in de Gentse binnenstad, op de hoek van de Keizer Karelstraat en het Sint-Annaplein, binnen het gebied van het beschermd stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna met omgeving'.

Op 06/03/2025 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning (OMV_2024153152) verleend om de bebouwing op dit perceel om te vormen tot een meergezinswoning met op het gelijkvloers en in de kelder een horecazaak en op de bovenverdiepingen 3 appartementen. Daarbij werden handelingen aan de voorgevel en het dak uit de vergunning gesloten.

Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de uitgesloten handelingen uit voorgaande aanvraag d.m.v. wijzigingen aan de dakstructuur en de dak- en gevelvlakken.

Het gaat om volgende werken aan de buitenschil van het pand:

- Verstevenen en isoleren van het dak en plaatsen nieuwe dakvlakramen;
- De afbraak van twee bovendakse schoorstenen;
- Reinigen van de voorgevel;
- Afwerken van de topgevel met een kaleilaag;
- Plaatselijk herstel van de natuurstenen plint;
- Vervangen van het bestaande PVC-buitenschrijnwerk van de voorgevel door geschilderd houten buitenschrijnwerk naar historisch model.

Ook wordt voorzien in enkele zeer beperkte wijzigingen aan de binnenindeling van het pand (zie rubriek 1.5).

Tegen deze interne wijzigingen zijn er geen bezwaren.

Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat, indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, de vergunning ofwel moet worden geweigerd, ofwel in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen moeten worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Hierbij wordt onder 'direct werkende normen' het volgende verstaan: supra-nationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Gelet op de ligging in een beschermd stadsgezicht heeft Stad Gent in eerste aanleg het (verplicht) advies ingewonnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat op 8 oktober 2025 een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies verleende, alsook een gedeeltelijk ongunstig advies.

Naar aanleiding van dit advies diende de aanvrager op 15 oktober 2025 de gewijzigde projectinhoud PIV2 in, met een aanvullende motivering voor het vervangen van het buitenschrijnwerk naar historisch model, met bijhorende detailtekeningen. Deze gewijzigde PIV werd door Stad Gent op 16 oktober

2025 aanvaard, doch werd per vergissing niet opnieuw ter advies voorgelegd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE) heeft uit eigen initiatief een nieuw advies op het Omgevingsloket geplaatst op 12 november 2025, één dag vooraleer het CBS een beslissing nam in dit dossier. Uit het advies dd. 2 februari 2026 van de gemeentelijke omgevingsambtenaar (zie rubriek 1.9.2) blijkt dat het CBS haar beslissing heeft genomen zonder kennisname van het advies van AOE, zodat er hier geen 'geschil' tussen het CBS en het AOE voorligt omtrent deze aanvraag.

Ons bestuur heeft evenwel op 5 januari 2026, zijnde de dag dat het beroepschrift volledig en ontvankelijk werd verklaard, advies gevraagd aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE). De VCOE bracht in zitting van 22 januari 2026 een gunstig advies uit (zie rubriek 1.9.1), mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Bij de ramen op de benedenverdieping dezelfde maatvoering wordt gehanteerd voor de glasvlakken van het bovenlicht als voor die van de onderliggende vleugels, conform de historische situatie;*
- *Het buitenblad van de dubbele beglazing in het vervangend schrijnwerk bestaat uit een historisch correcte glassoort;*
- *Het bovenlicht van de deur uitgevoerd wordt zonder kruisverdeling en qua maatvoering afgestemd wordt op het bovenlicht van de naastgelegen ramen;*
- *De voorwaarden voor de restauratieve ingrepen uit het eerste advies van het agentschap, d.d. 8/10/2025 worden nageleefd."*

Het advies van de VCOE kan volledig bijgetreden worden.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat nog bijkomende tekeningen opgeladen werden over de voordeur, dat dit zo mogelijk kan opgenomen worden als voorwaarden.

Met een bericht van 6 maart 2026 werden de aangepaste detailtekeningen overmaakt. Deze zijn te volgen.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025098565 ingediend door Cobane bv, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025098565 ingediend door Cobane bv wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Advies Brandweezerzone Centrum

Het advies dd. 13 oktober 2025 van Brandweezerzone Centrum dient nageleefd te worden.

Dit advies bepaalt dat het brandpreventieverslag 065322-002/PJ/2025, 16/1/2025 bij OMV_2024153152 integraal van toepassing blijft.

- Erfgoedwaarde:
 - Met een bericht van 6 maart 2026 werden de aangepaste detailtekeningen overmaakt. Deze zijn te volgen.
 - Bij de ramen op de benedenverdieping moet dezelfde maatvoering worden gehanteerd voor de glasvlakken van het bovenlicht als voor die van de onderliggende vleugels, conform de historische situatie.
 - Het buitenblad van de dubbele beglazing in het vervangend schrijnwerk moet bestaan uit een historisch correcte glassoort, in casu getrokken glas (licht wemelend).

- Het bovenlicht van de deur moet uitgevoerd worden zonder kruisverdeling en qua maatvoering afgestemd worden op het bovenlicht van de naastgelegen ramen.
- Volgende voorwaarden voor de restauratieve ingrepen moeten worden nageleefd (voorwaarden opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed in haar initieel advies van 8 oktober 2025):
- De uitvoerder reinigt het parement met een zachte reinigingsmethode (type torbowervelrotatiesysteem of stoomreining), onder een lage druk en met een aangepaste korrelgrootte van de gebruikte granulaten om zo elke mogelijke beschadiging van de stenen te vermijden en de vrijslag van de natuurstenen plint te vrijwaren;
- Bij het herstel van de natuurstenen plint maakt men uitsluitend gebruik van Belgische blauwe hardsteen, met identiek dezelfde oppervlakteafwerking als de rest van de plint;
- In de aanvraag wordt niet expliciet vermeld of de gevel ook opnieuw geschilderd wordt. De gevel moet afgewerkt worden met een dampopen verfsysteem (een silicaat- of siloxaanverf, cfr. technische fiche) en in de historisch correcte kleurstelling, op basis van de resultaten van een kleurhistorisch onderzoek;
- De kroonlijst moet maximaal behouden blijven. Indien delen vervangen moeten worden, moet dit identiek naar bestaand/historisch model gebeuren, namelijk in hout en met dezelfde profilering en detaillering;
- De (gerecupereerde) nokpannen plaatst u in een kalkrijk mortelbed en ter hoogte van de topgevel strijkt u de dakpannen aan met een kalkrijke mortelzoom;
- In de aanvraag stelt men voor om de topgevel te kaleien omwille van bouwtechnische redenen. We raden echter aan om het baksteen-metselwerk, incl. voegwerk, van de topgevel eerst te restaureren.

Indien de topgevel alsnog vochtbelast blijkt, kan een verf- of kaleilaag toegepast worden. De voorgestelde technische fiche van de kaleimortel wordt niet aanvaard. De afwerklaag mag geen cement bevatten en moet zeer dampopen zijn (klasse A). Het slecht voegwerk van de topgevel verwijdert de uitvoerder zorgvuldig met een enkelvoudige slijpschijf zodat het parement niet beschadigd wordt. Het nieuwe voegwerk van de topgevel moet in samenstelling, kleur en uitvoering overeenkomen met het bestaande, historisch voegwerk. Daarom dient u zowel voor voeg- als legmortel een zuivere kalkmortel te gebruiken (zonder toevoeging van cement).

- Afvoerkanal:

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

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

- Milieu:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

- Riolering:

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

- Wettelijke bepaling rioolaansluiting: De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")
- Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting
- De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- Opzoeken riolering bij sloop: Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting. Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

- Gevelarmatuur van de openbare verlichting

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

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

- Funderingsdiepte:

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

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

_(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens