



2026_CBS_03306 OMV_2025152212 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren/restaureren en herbestemmen van een historisch pand naar een hotel en nieuwbouw van een hotel met bovenliggend triplexappartement, de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelders en de exploitatie van 2 hotels en een restaurant met koelinstallaties - met openbaar onderzoek - Ajuinlei en Onderbergen, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Crimmo BV met als contactadres Ursulinenstraat 4 bus 0201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025152212) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het renoveren/restaureren en herbestemmen van een historisch pand naar een hotel en nieuwbouw van een hotel met bovenliggend triplexappartement, de exploitatie van

een bronbemaling in functie van de aanleg van kelders en de exploitatie van 2 hotels en een restaurant met koelinstallaties

- Adres: Ajuinlei 21 en Onderbergen 41, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 1152F, 1152H en 1152G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 januari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Het project is gelegen langs Onderbergen en de Ajuinlei in de binnenstad. De omgeving is divers met residentiële en commerciële bebouwing. Het pand langs Onderbergen is een handelswoning van 3 bouwlagen onder een hellend dak. Het gebouwdeel langs de Ajuinlei is deels een valse gevel en deels een dienstwoning van 3 bouwlagen.

Het project zijn in bestaande toestand 3 percelen die tot één ondeelbaar geheel worden gevormd. De totale diepte van gevel tot gevel bedraagt circa 38,35m. De straatgevel langs Onderbergen bedraagt 9,6m en langs de Ajuinlei bedraagt deze 8,37m.

Erfgoedomschrijving Pand Onderbergen

Het pand langs Onderbergen is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Burgerhuis" (ID 97096) en wordt daarin omschreven als:

'Breedhuis met vijf traveeën, drie bouwlagen en schilddak (pannen). In kern opklimmend tot de 18de eeuw, vernieuwde voorgevelordonnantie uit de 19de eeuw. Bepleisterde lijstgevel op plint van zandsteen met kelderluik. Imitatiebanden op de begane grond. Rechthoekige vensters op de bovenverdieping gevat in een geprofileerde omlijsting met oren op een voluut en voorzien van een neo-roccaillesleutel. Doorlopende onderdorpels. Kroonlijst met tandlijst op klossen. 18de-eeuwse spiegelboogdeur, vermoedelijk uit 1769, met gebogen tussendorpel en bovenlicht gevat in een hardstenen geprofileerde omlijsting met loofwerksleutel, gebogen kroonlijst en roccailles in de zwikken. Mobilair: 18de-eeuwse trap en salons bewaard.'

De rechtsgevolgen van deze opname stimuleren het behoud en de zorg voor het pand. De eigenaar kan, waar nodig, afwijken van energie- en binnenklimaatnormen om de erfgoedwaarde maximaal te vrijwaren.

Binnen het BPA *Binnenstad – deel Sint-Michiels* is de straatgevel van Onderbergen 41 aangeduid als waardevolle straatwand. In deze zone zijn enkel werken toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Wijzigingen aan gevels worden beoordeeld op basis van hun verenigbaarheid met het straatbeeld, de omgang met de ruimtelijke draagkracht en de architecturale samenhang.

Erfgoedomschrijving Pand Ajuinlei

Het pand langs Ajuinlei is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als:

'Burgerhuis met lijstgevel (ID 66920). Resterende helft van breedhuis van oorspronkelijk vier traveeën, thans nog twee, en drie bouwlagen met schilddak, uit de 19de eeuw. Bepaalde lijstgevel met rechthoekige muuropeningen, op de bovenverdieping met geprofileerde omlijsting met oren en sluitsteen.'

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt het renoveren/restaureren en herbestemmen van een historisch pand naar een hotel en nieuwbouw van een hotel met bovenliggend triplexappartement, de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelders en de exploitatie van 2 hotels en een restaurant met koelinstallaties.

Gebouwdeel Onderbergen

De aanvraag voorziet de integrale behoud en restauratie van zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw. De hoofdvorm blijft behouden, inclusief erfgoedstructuren zoals stucwerk, kamerindeling, historische trap, deuren en schouwen.

De ingrepen beperken zich tot:

- het verwijderen van een latere aanbouw en gaanderij in het binnengebied,
- het plaatsen van een nieuwe beperkte liftuitbouw aan de achterzijde,
- twee beperkte dakuitbouwen aan de voorzijde,
- interne aanpassingen voor een nieuwe hotelfunctie.

Het gelijkvloers wordt ingericht als hotelontvangst en restaurant met gelagzaal; de kelder wordt uitgediept en ingericht als keuken. De bovenliggende bouwlagen worden omgevormd tot negen hotelkamers, met maximale vrijwaring van erfgoedinterieur. De ontsluiting gebeurt via de monumentale trap en een nieuwe compacte lift.

Het bestaande hoofdvolume en het bestaande bijgebouw blijven integraal behouden. Het voorstel voorziet geen wijziging van de bouwdiepte van het hoofdgebouw. Het bestaande hoofdvolume heeft een bouwdiepte van **11,7 m**. Deze aanbouw is 3 bouwlagen hoog en heeft een bestaande kroonlijst op 8,32m ten opzichte van het maaiveld. Deze aanbouw is afgewerkt met een hellend dak met nokhoogte 10,27m. Deze aanbouw blijft behouden.

Wel worden **beperkte volumetoevoegingen** gerealiseerd:

– **Twee kleine dakuitbouwen** worden toegevoegd op de voorzijde van het hellend dak. De dakuitbouwen zijn 2,1m hoog ten opzichte van de bestaande kroonlijst gemeten en hebben een breedte van 1,9m. Ten opzichte van de linkse perceelsgrens wordt 2,3m afstand gehouden en ten opzichte van de rechtse perceelsgrens wordt er 2,1m afstand gehouden. Tussen beide uitbouwen is een afstand van 1,8m. De uitbouwen worden in het bestaande gevelvlak voorzien.

– **Een liftuitbouw** wordt toegevoegd aan de achterzijde. De nota vermeldt hiervoor een totale hoogte van **14,86 m** ten opzichte van het maaiveld ter hoogte van Onderbergen. Dit volume overschrijdt dus de bestaande kroonlijsthoogte. De bouwdiepte van deze liftuitbouw bedraagt op de bovenste bouwlagen **13,5 m**.

De nieuwe lift wordt voorzien aan de overgang tussen hoofdgebouw en aanbouw langs rechts.

– **Deels bestaande aanbouw wordt gesloopt.** De vrijgekome zone wordt deels ingericht als een terras tot bouwdiepte 15,8m.

– **Bestaande aanbouw wordt gerenoveerd maar blijft behouden.** Langs de rechtse perceelsgrens is er een bestaande aanbouw tot bouwdiepte circa 21,8m komt met een breedte van 4,7m. Het bestaand bijgebouw in het binnengebied, dat deels buiten de bouwstrook ligt, blijft behouden met een kroonlijsthoogte van **8,32 m** en een nokhoogte van **10,26 m**. Deze hoogtes zijn dus bestaande situatie en geen nieuwe volumemaatstaven.

Gebouwdeel Ajuinlei

Het bestaande gebouw wordt volledig gesloopt en vervangen door een nieuwbouwwolume van zes bouwlagen, waarvan de bovenste bouwlaag terugligt. De bouwdiepte wordt afgestemd op de links aanpalende woning (11,26 m).

De nieuwbouw omvat:

- hotelkamers op de eerste drie verdiepingen,
- een triplexappartement op de drie bovenste verdiepingen,
- een beglaasde inkom op het gelijkvloers met geïntegreerde fietsenstalling (9 plaatsen),
- een plat dak, aansluitend op de dakvorm van de aanpalenden.

Het bestaande gebouw wordt volledig gesloopt. Het nieuwe hoofdvolume wordt beschreven als een gebouw van **zes bouwlagen met kelder**. V

– **Nieuwe bouwdiepte:** de nieuwbouw aan de Ajuinlei wordt gerealiseerd met een bouwdiepte van **11,26 m**, afgestemd op de links aanpalende meergezinswoning.

– **Nieuwe bouwhoogte:**

De kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw bedraagt **17,30 m** (van inkomdorpel tot kroonlijst teruggetrokken bouwlaag).

Het nieuwbouwwolume bestaat uit vijf bouwlagen in het gevelvlak en een zesde terugliggende bouwlaag. De daken worden volledig plat uitgevoerd.

De voorgevel krijgt een erker die zich uitstrekt over **twee bouwlagen**. De erker start vanaf 8,3m ten opzichte van het trottoirpeil en komt tot een hoogte van 15,6m. Er wordt 81cm afstand gehouden ten opzichte van de perceelsgrenzen. De breedte van de erker bedraagt 6,6m en steekt 60cm voorbij de rooilijn.

De gevel wordt uitgevoerd in travertijn met verticale ritmering; een bronskleurige erker over twee bouwlagen structureert de scheiding tussen hotel en appartement. De achtergevel wordt analoog vormgegeven als volwaardige tuinwand.

Werken in de tuinzone

Het binnengebied tussen beide panden wordt volledig ontpit door het verwijderen van galerijen en achterbouwen. De tuin wordt ingericht als een groene binnentuin met schaduwminnende beplanting, klimplanten en gelaagde vegetatie.

Een pad in uitgewassen beton verbindt beide gebouwen en vormt de interne circulatieas voor hotelgasten en bezoekers. Een overdekt terras wordt aangelegd tegen het erfgoedpand, uitgevoerd in sobere aluminium detaillering.

Een nieuwe luifel/overkapping aan het terras wordt voorzien met een bouwhoogte van 3,5 m, conform BPA.

De tuinzone heeft een totale oppervlakte van 97,2 m², waarvan 18,2 m² wordt ingenomen door het deel van het bijgebouw dat voorbij de maximale bouwdiepte ligt. Dit is een bestaande toestand, geen nieuwe volumetoename.

Mobiliteitsoplossingen

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien. Deze keuze sluit aan bij de stedelijke context, de ligging in de fietsstraat Ajuinlei en het parkeerbeleid in de rode zone. De verplaatsingsbehoefte wordt opgevangen via:

- een gedeelde fietsenstalling met 9 plaatsen,
- nabijgelegen fiets- en tramverbindingen,
- publieke parkings in de onmiddellijke omgeving,
- leveringen via Onderbergen.

Een plateaulift in de tuinzone overbrugt het niveauverschil tussen Ajuinlei en Onderbergen en garandeert toegankelijkheid.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van 1 hotel en een restaurant met koelinstallaties en de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelders.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20251216-0005: IIOA Onderbergen-Ajuinlei

3.2.2°a | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) | Het te lozen water in functie van het restaurant, het hotel en het appartement. Afvalwater van de toiletten wordt geloosd via een septische put. Voor het afvalwater afkomstig van de keuken wordt een vetafscheider voorzien. | klasse 3 | Nieuw | 7040 L/dag

16.3.2°a | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Grond-waterwarmtepomp kant Ajuinlei + lucht-waterwarmtepomp kant Onderbergen in functie van het opwekken van sanitair warm water en verwarming | klasse 3 | Nieuw | 80 kW

Inrichtingsnummer 20251218-0098: Tijdelijke bemaling voor kelder / kelderverdieping

53.2.1° | Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ | Het betreft een tijdelijke bemaling voor de bouw van een nieuwe kelder aan de Ajuinlei en het verdiepen van de bestaande kelder aan Onderbergen. | klasse 3 | Nieuw | 11329 m³

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het te lozen water in functie van het restaurant, het hotel en het appartement. Afvalwater van de toiletten wordt geloosd via een septische put. Voor het afvalwater afkomstig van de keuken wordt een vetafscheider voorzien. klasse 3 Nieuw	7040 L/dag
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Grondwaterwarmtepomp kant Ajuinlei + lucht-waterwarmtepomp kant Onderbergen in functie van het opwekken van sanitair warm water en verwarming klasse 3 Nieuw	80 kW
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een tijdelijke bemaling voor de bouw van een nieuwe kelder aan de Ajuinlei en het verdiepen van de bestaande kelder aan Onderbergen. klasse 3 Nieuw	11329 m ³

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 16/05/2019 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande burgerwoning tot 3 wooneenheden en commerciële ruimte. (OMV_2019012903)
- Op 16/05/2019 werd een weigering afgeleverd voor de nieuwbouw van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden en commerciële ruimte op het gelijkvloers, na afbraak van de bestaande bebouwing. (OMV_2019012248)
- Op 04/06/2020 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden en een commerciële ruimte na afbraak van de bestaande bebouwing. (OMV_2019079013)
- Op 04/06/2020 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand naar handelspand en 3 woongelegenheden. (OMV_2019078835)
- Op 28/08/2025 werd een vernietiging afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande burgerwoning tot 3 wooneenheden en commerciële ruimte. (OMV_2020092508)
- Op 28/08/2025 werd een vernietiging afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden en een commerciële ruimte na afbraak van de bestaande bebouwing. (OMV_2020092498)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/08/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het huis tot winkelhuis met 3 appartementen op de bovenverdiepingen. (Litt. A-4-63)
- Op 15/12/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de benedenverdieping en het uitvoeren van verbouwingswerken aan de benedenvoorgevel, kant ajuinlei. (KW O-28-69)
- Op 18/05/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1983/1195)
- Op 13/08/1987 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een benedenverdieping en de voorgevel van de winkel. (1987/1012)
- Op 25/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van het gelijkvloers (winkel en voorgevel) en de renovatie van 3 appartementen. (2013/184)
- Op 13/06/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging van handelspand naar handelspand met degustatie. (2013/307)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 25 februari 2026 onder ref. omv-2025152212 Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Onderbergen 41 in Gent (44815F1152/00H000, 44815F1152/00G000, 44815F1152/00F000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *De aanleg van de ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*
- *De tegenstrijdigheden tussen plannen, nota's en hemelwaterformulier dienen weggewerkt te worden. Hieronder enkele voorbeelden:*

** Er wordt voor de infiltratievoorziening 1080 liter voorzien volgens hemelwaterformulier. Op grondplan is er 1085 liter vermeld (zie onderstaande prints in het integraal advies op het Omgevingsloket). Deze getallen dienen overeen te stemmen.*

** Op het hemelwaterformulier wordt voor de bestaande dakoppervlakte (hellend dak voorzijde Onderbergen) er 95,9 m2 vermeld terwijl er op grondplan riolering er 58,3 m2 wordt vermeld.*

** Het is onduidelijk of het groendak van de Ajuinlei rechtstreeks op de infiltratievoorziening wordt aangesloten. Op het grondplan riolering staat vermeld dat dit groendak (19,4 m2) rechtstreeks op de infiltratievoorziening wordt aangesloten maar deze oppervlakte is niet meegerekend in de dimensionering van de infiltratievoorziening. Als het groendak aan 50 l/m2 is voorzien mag 50 % van de dakoppervlakte ingerekend worden wat overeenstemt met 9,7 m2.*

In het hemelwaterformulier werd het groendak Ajuinlei (9,7 m2) meegerekend als aangesloten op de hemelwaterput. Het is momenteel onduidelijk of het groendak Ajuinlei mee wordt aangesloten op de hemelwaterput want plan en hemelwaterformulier spreken elkaar tegen.

Volgens de nota's worden beide groendaken ingerekend op de hemelwaterputten. Verder zijn er ook kleine verschillen in dakoppervlaktes tussen nota en hemelwaterformulier. Zo bedraagt de oppervlakte van het hellend dak $42,7+37,6= 80,3$ m2 terwijl er in nota over 83 m2 hellend dak gesproken wordt.

We gaan er in de verdere beoordeling vanuit dat dit groendak Ajuinlei ook mee aangesloten wordt op de hemelwaterput. Indien dit toch niet het geval zou zijn dient de infiltratievoorziening vergroot want dan dient ook die 9,7 m2 mee in rekening gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening.

- *Indien een groendak wordt aangesloten op de hemelwaterput, moet een filter (actieve kool) geplaatst worden. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er immers aandacht besteed worden aan het substraat (kans op beperkte uitloging).*

De aanvraag betreft een restauratie/renovatie en herbestemming naar hotel van het historisch pand ter hoogte van Onderbergen 41 en nieuwbouw van een hotel met bovenliggend triplexappartement ter hoogte van Ajuinlei 21.

Er wordt ook een tijdelijke bemaling voor de bouw van een nieuwe kelder aan de Ajuinlei en het verdiepen van de bestaande kelder aan Onderbergen aangevraagd.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Leie.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	/
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Kleine kans zowel huidig klimaat als onder klimaatverandering
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	/

- * Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De totale dakoppervlakte van de platte daken en groendaken bedraagt 97,5 m².

De totale dakoppervlakte van de hellende daken en het plat dak achterzijde Onderbergen bedraagt 87,5 m².

De totale dakoppervlakte van de daken aangesloten op de hemelwaterput bedraagt aldus 185 m² waarbij de groendaken aan 50 % werden ingerekend.

Alle platte daken en hellende daken, behalve het hellend dak ter hoogte van de voorgevel van Onderbergen en het dakterras ter hoogte van Ajuinlei, worden aangesloten op een hemelwaterput. Voor het voorste dakdeel ter hoogte van Onderbergen (58,3 m²) wordt de bestaande afwatering behouden. Ook de afvoeren van de dakuitbouwen worden hierop aangesloten. Het dakschild ter hoogte van Onderbergen watert immers rechtstreeks af via de bestaande standpijp ter hoogte van de voorgevel. Een aansluiting ervan op de hemelwaterput in het binnengebied zou tot onnodige bouwkundige complexiteit leiden.

Het niet overdekte dakterras ter hoogte van Ajuinlei (31,1 m²) wordt rechtstreeks op de infiltratievoorziening aangesloten.

Er wordt binnen het project één hemelwaterput van 20000 liter voorzien. Aan 100 l/m² is er 18500 liter nodig.

De overloop van de hemelwaterput wordt op de infiltratievoorziening aangesloten. Er wordt hergebruik voorzien voor het hotel en het restaurant. Daarbij wordt hergebruik ingerekend voor het toilet van zowel de hotelgasten, de restaurantbezoekers als het personeel. Door een groter dan gemiddeld hergebruik werd bepaald dat het volledige dak dat aangesloten is op de regenwaterput in mindering kan genomen worden in functie van de bepaling van de grootte van de infiltratievoorziening.

Er is een geschat hergebruik van 773,5 liter/dag.

Het hergebruik van het bovenliggende appartement werd niet apart berekend. Er is hiervoor hergebruik voor toiletten, de wasmachine en een schoonmaakkraantje.

Er is 31,1 m² verharding (niet overdekt terras Ajuinlei) die moet ingerekend worden voor de bepaling van de grootte van de infiltratievoorziening volgens het hemelwaterformulier.

Er is een infiltratievolume van 1026,3 liter en een infiltratieoppervlakte van 2,488 m² nodig. Er wordt 1080 liter en 5,9 m² voorzien volgens hemelwaterformulier. Op grondplan is er 5,85 m² en 1085 liter vermeld.

Met de bemaling wordt geloosd op RWA via een bestaande straatkolk. Er is geen rechtstreekse lozing in de Leie.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gelegen in fluviaal overstromingsgebied. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er kan akkoord gegaan worden met de voorgestelde hemelwaterputten en infiltratievoorziening op voorwaarde dat beide groendaken op de hemelwaterputten worden aangesloten. Indien dit

voor het groendak Ajuinlei toch niet het geval zou zijn dient de infiltratievoorziening nog vergroot te worden.

Indien een groendak wordt aangesloten op de hemelwaterput, moet een filter (actieve kool) geplaatst worden. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er immers aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging).

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen wordt er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktekwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Er wordt een nieuwe kelder ter hoogte van Ajuinlei aangelegd en de bestaande kelder ter hoogte van Onderbergen wordt verdiept. De aanleg van de ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Noot van de omgevingsambtenaar: Het verleende advies wordt overwegend naast zich neergelegd. Bij nader onderzoek van het dossier wordt geconcludeerd dat de aangeleverde informatie voldoende toereikend is om te beoordelen of remediëren indien nodig. Enkel de eerste voorwaarde wordt mee opgenomen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 februari 2026 onder ref. 063608-004/EVM/2026:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI1 30:

** elke hotelkamer;*

- * het triplex appartement;
- * de publiek toegankelijke inrichting;
- * de private dining ruimte;
- * de keuken;
- * bergingen.

- Om vlamoverslag tussen hotelkamer 14 en het bovengelegen triplexappartement te voorkomen moet er een bouwelement met een vlamdichtheid E 60 zitten tussen de twee compartimenten dat voldoet aan bovenstaande omschrijving.

- De trap naar de bovengelegen bouwlagen in gebouw Ajuinlei moet op het gelijkvloers worden gescheiden van de inkomhal door een wand EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI1 30 (de scheidingswand moet zich tussen de toegang tot de trap en de toegang tot de kelder bevinden, cfr. punt 5.3)

-Het ondergronds trappenhuis in gebouw Onderbergen moet op niveau -1 toegankelijk zijn via een sas.

- De lift in gebouw Onderbergen moet op elke bouwlaag van de trap gescheiden worden door wanden EI 60 en een zelfsluitende branddeur EI1 30.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 16 januari 2026. Op 25 maart 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen tijdig advies van **Toerisme Vlaanderen, Logies**. De adviesvraag is verstuurd op 16 januari 2026. Op 25 maart 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), zone C voor woningen en tuinen en zone voor openbare ruimten.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften.

Artikel 2.4 – Zone C voor woningen en tuinen

Bestemmingsvoorschriften

“Wonen is de hoofdbestemming. Toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het aantal bouwlagen niet overschrijden.”

“Hotels toegelaten tot 20 kamers. Toegelaten tot 30 kamers mits machtiging.”

“Wonen: **hoofdbestemming minimum 50% van de bvo.**”

Toetsing: Het BPA bepaalt dat wonen de hoofdbestemming is (minstens 50% bvo) en dat hotels in Zone C toegelaten zijn tot 20 kamers (30 mits machtiging). De aanvraag motiveert dat de BVO hoofdzakelijk hotel is ($\pm 58\%$), met restaurant ($\pm 11\%$) en één triplexappartement ($\pm 31\%$), en vraagt daarom een afwijking van de hoofdbestemming wonen op basis van art. 4.4.9/1 VCRO.

Motivering om de afwijking toe te staan

Het BPA bepaalt dat wonen de hoofdbestemming vormt binnen zone C. Het voorliggende project wijkt hiervan af door een overheersende hotelfunctie te voorzien, aangevuld met een restaurant en één woonentiteit. Aangezien het BPA ouder is dan vijftien jaar kan de aanvraag beoordeeld worden binnen het kader van artikel 4.4.9/1 VCRO. De projectsite is gelegen in de historische binnenstad, in een uitgesproken gemengde stedelijke context waar wonen, horeca, dienstverlening en toeristische functies reeds aanwezig zijn. Specifiek zijn de straten Onderbergen en Ajuinlei reeds dynamische omgevingen met diverse functies waardoor verwevenheid met een nieuw kleinschalig hotel verdedigbaar is. De schaal van het project blijft beperkt, met een gering aantal hotelkamers en een beperkt reca-aandeel, terwijl een woonfunctie behouden blijft.

Daarnaast maakt de voorgestelde herbestemming een duurzame restauratie en valorisatie van een waardevol erfgoedpand mogelijk. De hotelfunctie en het restaurant vermijden leegstand, verhogen de publieke toegankelijkheid en dragen bij aan de maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en zijn omgeving. Gelet op de centrale ligging, de draagkracht van de omgeving, het behoud van een woonentiteit en de duidelijke erfgoed- en kwaliteitswinst, wordt geoordeeld dat de afwijking van de hoofdbestemming wonen ruimtelijk verantwoord is en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De afwijking kan daarom worden toegestaan op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO.

Artikel 3.1.2 – Gevelbegroeiingen, aanplantingen en vegetatiedaken

“Bij vlakke of licht hellende daken van hoofdgebouwen, bijgebouwen en gebouwen met een oppervlakte van meer dan 150 m², gelegen in tuinen, in bebouwbaar binnengebied en in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten, **moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht.**”

“**De verplichting tot het aanleggen van een vegetatiedak kan mits machtiging vervallen.**”

Toetsing: Het BPA legt op dat bij vlakke of licht hellende daken (boven 150 m², in o.m. tuinen/binnengebied) **minstens de helft** als vegetatiedak moet worden ingericht, maar laat toe dat **die verplichting mits machtiging kan vervallen**. De aanvrager toont aan dat slechts ±23,4% groendak voorzien wordt en motiveert de machtiging met technische/constructieve beperkingen bij erfgoed en met hemelwaterhergebruik.

Motivering om de afwijking toe te staan

Gelet op de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw en de bijhorende technische en constructieve beperkingen is het niet aangewezen om alle dakoppervlakken als groendak uit te voeren. De aanvraag voorziet bovendien in een substantiële opvang en hergebruik van hemelwater, conform het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent, wat een gelijkwaardige milieukwaliteit waarborgt.

Daarnaast wordt waar technisch en stedenbouwkundig haalbaar wel degelijk een groendak voorzien, onder meer op delen van de nieuwbouw en het overdekte terras. In samenhang met de beperkte zichtbaarheid van bepaalde dakvlakken en het globale duurzaamheidsconcept wordt geoordeeld dat de gevraagde machtiging stedenbouwkundig verantwoord is.

Artikel 3.2.2 – Waardevolle straat- en pleinwanden

“Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid.”

“In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die **verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen.**”

“Alle wijzigingen aan gevels of gevelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan.”

Toetsing: In waardevolle straatwanden zijn enkel ingrepen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit; gevelwijzigingen moeten volgens dit plan worden beoordeeld en gemotiveerd. De aanvrager voorziet restauratie van de gevel en voegt **twee dakuitbouwen** aan de straatzijde toe en motiveert dit als beperkt en proportioneel.

Motivering om de afwijking toe te staan

De voorgevel wordt integraal gerestaureerd met behoud van haar architecturale kenmerken en materialisatie. De voorziene dakuitbouwen zijn beperkt in schaal, ondergeschikt aan het hoofdvolume en afgestemd op de bestaande gevelgeleding, waardoor de leesbaarheid van de historische straatwand behouden blijft.

De ingrepen zijn functioneel noodzakelijk voor de herbestemming en dragen bij aan de duurzame instandhouding van het erfgoedpand. Mits uitvoering conform de voorgelegde plannen en het erfgoedadvies kan worden geoordeeld dat de cultuurhistorische identiteit van de straatwand voldoende wordt gerespecteerd.

Artikel 3.3.3.2 – Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen

“Alle bijgebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.”

“De diepte van de bouwstrook is afhankelijk van de diepte van het perceel.”

“Bij een perceelsdiepte van **36 meter en meer bedraagt de diepte van de bouwstrook 18 meter.**”

Toetsing: Bijgebouwen moeten binnen de bouwstrook vallen; bij perceelsdiepte = 36 m is de bouwstrook 18 m. De aanvrager stelt dat het bestaande bijgebouw die diepte overschrijdt en wil dit behouden om erfgoedredenen, met afwijking via art. 4.4.9/1 VCRO.

Motivering om de afwijking toe te staan

Het bijgebouw betreft een bestaand volume met erfgoedwaarde dat integraal behouden blijft zonder bijkomende volumetoename. Het behoud ervan is expliciet afgestemd op het advies van de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en maakt deel uit van een bredere strategie van ontpitten en kwaliteitsverbetering van het binnengebied.

Aangezien geen bijkomende bebouwing wordt gerealiseerd en de afwijking strikt wordt beperkt tot het behoud van de bestaande toestand, wordt geoordeeld dat de afwijking geen afbreuk doet aan de doelstellingen van het BPA en ruimtelijk aanvaardbaar is.

Artikel 3.3.4 – Bepalingen met betrekking tot de tuinen (Zone C)

“Maximum **25% van deze zone mag bebouwd worden** op voorwaarde dat minimum 30 m² onbebouwd blijft.”

“Minimum **50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.**”

“De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is **beperkt tot 3,5 meter** gemeten vanaf het maaiveld.”

“Van deze bepalingen kan machtiging verleend worden:

1. beschermde gebouwen en gebouwen met historische, culturele en architectonische waarde worden van een afbraakverplichting uitgesloten en mogen verbouwd worden.”

Toetsing: Zone C-tuinen: max 25% bebouwd (met min 30 m² onbebouwd), min 50% onverhard, en bouwhoogte in tuinzones **3,5 m** (met beperkte machtigingslogica, maar niet tot de hier aanwezige hoogtes). De aanvrager toont conformiteit voor verhard/onverhard maar stelt dat het bestaande bijgebouw in de tuinzone een veel grotere hoogte heeft en vraagt afwijking via **4.4.9/1 VCRO** omdat 45°-regel/6 m-machtigingslogica niet toepasbaar is.

Motivering om de afwijking toe te staan

Het betrokken bijgebouw is een bestaand erfgoedwaardig volume waarvan het behoud noodzakelijk is in functie van de cultuurhistorische waarde van het geheel. De aanvraag voorziet geen uitbreiding van dit volume en compenseert de afwijking door een substantiële vergroening en ontharding van het binnengebied.

Gelet op de erfgoedwaarde, het behoud van de open ruimte en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied wordt geoordeeld dat de afwijking beperkt en ruimtelijk verantwoord is.

Artikel 3.3.5.1 – Bouwhoogte van de gevels

“Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter.”

“De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich **tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden.**”

“De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden van 10 % naar drie meter + 10 % van de referentiebouwhoogte.”

Toetsing: Kroonlijst nieuwe gebouwen binnen $\pm 10\%$ van referentiehoogte; **mits machtiging** kan die marge worden verruimd tot **3 m + 10%**; nok max 6 m boven kroonlijst. De aanvrager rekent met referentie 13 m en motiveert dat 17,3 m kroonlijst (Ajuinlei) nodig is voor aansluiting op burens; voor de liftuitbouw Onderbergen wordt overschrijding gemotiveerd door toegankelijkheid en minimale erfoedingrepen.

Motivering om de afwijking toe te staan

De voorgestelde kroonlijsthoogte sluit aan bij de aanpalende bebouwing en draagt bij aan een samenhangende gevelwand. De teruggetrokken bovenste bouwlaag beperkt de visuele impact en waarborgt een evenwichtige volumewerking in het straatbeeld.

Voor de liftuitbouw aan Onderbergen is de beperkte overschrijding functioneel noodzakelijk voor de ontsluiting en werd deze zo gepositioneerd dat de impact op het erfgoed en de omgeving minimaal blijft. De gevraagde machtiging is daarom aanvaardbaar.

Artikel 3.3.5.2 – Bouwhoogte van de bijgebouwen

“De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter.”

“Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.”

Toetsing: Bijgebouwen max 3,5 m; mits machtiging tot 6 m met 45°-regel. De aanvrager geeft aan dat het bestaande bijgebouw (kroonlijst 8,32 m; nok 10,26 m) hier niet onder kan vallen en vraagt afwijking via 4.4.9/1 VCRO.

Motivering om de afwijking toe te staan

Het bijgebouw is een bestaand erfgoedwaardig volume dat niet kan worden aangepast zonder onaanvaardbare aantasting van zijn cultuurhistorische waarde. Door de ligging op de perceelsgrens is toepassing van de 45°-regel niet mogelijk.

Aangezien geen volumetoename wordt voorzien en het behoud van het bijgebouw gepaard gaat met een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst in het binnengebied, wordt de afwijking ruimtelijk verantwoord geacht.

Artikel 3.3.6 – Dakvorm

“Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken.”

“De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden.”

“De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging (...) kunnen mits machtiging aangepast worden.”

Toetsing: Hoofdgebouwen en gebouwen > 1 bouwlaag: hellend dak; dakkapellen/uitbouwen binnen 55°-vlak; bepalingen kunnen **mits machtiging** worden aangepast. De aanvrager vraagt machtiging voor (i) dakuitbouwen Onderbergen buiten 55°-vlak, (ii) plat dak liftuitbouw, (iii) plat dak nieuwbouw Ajuinlei (aansluiting op burens).

Motivering om de afwijking toe te staan

De platte dakvorm van de nieuwbouw sluit aan bij de dakvormen van de aanpalende gebouwen en beperkt de visuele impact in het straatbeeld. De dakuitbouwen en liftuitbouw zijn functioneel noodzakelijk en ondergeschikt vormgegeven.

Gelet op de contextuele inpassing, de beperkte schaal en de zorgvuldige volumewerking kan de gevraagde machtiging worden toegestaan.

Artikel 3.3.7 – Gevelopbouw

“Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden.”

“De uitbouw wordt beperkt tot één bouwlaag.”

“De bepalingen met betrekking tot (...) uitbouwen in het gevelvlak (...) **kunnen mits machtiging aangepast worden.**”

Toetsing: Geveluitbouwen (erker/balkon) zijn contextueel mogelijk maar basisregel: uitbouw tot één bouwlaag; bepalingen kunnen **mits machtiging** worden aangepast. De aanvrager vraagt machtiging omdat de erker aan Ajuinlei over twee bouwlagen wordt doorgezet en motiveert dit als referentie naar bestaande erkens en als verbetering van leesbaarheid/comfort.

Motivering om de afwijking toe te staan

De erker is proportioneel vormgegeven, sluit aan bij de gevelritmiek van de straat en refereert aan bestaande erkens in de omgeving. De materialisatie en detaillering dragen bij aan een kwalitatieve architecturale inpassing.

Gezien de beperkte uitsprong, de contextuele verankering en de bijdrage aan de leesbaarheid van het gevelbeeld wordt de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 2.5: Contact met de straat

Relevante bepaling (verordenende tekst)

“Het gelijkvloers van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, **moet aan de**

straatzijde een ruimte met een raamopening bevatten zodat regelmatig contact mogelijk is tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat.”

Toetsing

De beschrijvende nota motiveert dat aan de zijde Ajuinlei een inkomzone en fietsenstalling worden voorzien met transparante elementen en zicht naar de binnentuin, om zo “contact met de straat” te realiseren ondanks het ontbreken van een woonfunctie op het gelijkvloers.

Motivering om dit te aanvaarden

Het doel van artikel 2.5 is het vermijden van een dode, gesloten plint en het verzekeren van levendigheid en sociale controle. De voorziene beglaasde toegang en het visuele doorzicht via de fietsenstalling kunnen, mits voldoende raamoppervlakte en juiste positionering, effectief bijdragen aan dit regelmatig contact en aan de beleving vanop het openbaar domein.

Artikel 3.8: Groendak

Relevante bepaling

“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke **nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden** aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal **35 liter per m².**”

“Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.”

“Voor gebouwen en constructies andere dan woon-gebouwen geldt de verplichting tot plaatsing van een groendak slechts in verhouding tot de mogelijkheden van hergebruik van hemelwater. Dakgedeelten waarvoor aangetoond wordt dat ze instaan voor opvang en nuttig hergebruik van het hemelwater, zijn vrijgesteld van de verplichting tot aanleg van een groendak.”

“Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid (...) een afwijking toestaan.”

Toetsing

De beschrijvende nota stelt dat niet alle (platte of licht hellende) dakdelen als groendak worden uitgevoerd en motiveert dit door aansluiting op een hemelwaterput met hergebruik, door technische beperkingen bij erfgoed, en door het beperken van bouwhoogte bij de nieuwbouw (bovenste dak).

Motivering om dit te aanvaarden

Artikel 3.8 bevat zelf meerdere vrijstellingslogica's, in het bijzonder wanneer de dakoppervlakte aantoonbaar instaat voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater. Als de aanvraag dit hergebruik en de toewijzing van dakoppervlakten correct aantoont (via groendakformulier of gelijkwaardige motivering), kan de niet-aanleg van een groendak op vrijgestelde dakdelen aanvaard worden binnen de verordening.

Daarnaast kan voor dakdelen waar geen vrijstelling geldt, een afwijking worden toegestaan wanneer dit technisch of (steden)bouwkundig gemotiveerd is (bv. draagstructuur erfgoed, disproportionele ingrepen). Dit is aanvaardbaar mits het project de milieu-doelstelling van buffering en verkoeling zoveel mogelijk compenseert waar het wél kan (bv. groendaken op

andere dakdelen) en mits het hergebruik effectief en controleerbaar wordt uitgevoerd zoals in de aanvraag beschreven.

Artikel 3.10: Afvoerkanalen voedselbereidingen

Relevante bepaling

“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.”

“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**...”

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

Toetsing

De nota stelt dat de keukenafvoer via een kanaal naast de liftkoker wordt georganiseerd en dat men de uitlaat **gelijk met de dakrand** voorziet om bijkomende hoogte te vermijden. De aanvrager motiveert dat hiermee de impact op de omgeving beperkt blijft en dat de relevante openingen/terrassen in functie van de 10-meterregel worden gerespecteerd volgens hun lezing.

Motivering om dit te aanvaarden

De verordening laat expliciet een afwijking toe wanneer de standaardplaatsing (1 m boven nok/dakrand én 2 m boven openingen binnen 10 m) technisch of bouwkundig niet haalbaar is. In een dense historische context kan het optrekken van kanalen tot boven de nok leiden tot disproportionele ingrepen of een onaanvaardbare beeldimpact. Indien de aanvraag aantoont dat de gekozen positie de hinder maximaal beperkt (o.m. door kanaaltracé, uitblaasrichting, filters en geluidsdemping), kan een gemotiveerde afwijking principieel worden toegestaan.

Dit is aanvaardbaar mits (i) de exacte hoogte t.o.v. dakranden/nokken en t.o.v. alle relevante openingen/terrassen binnen 10 m planmatig wordt aangetoond, en (ii) er afdwingbare voorwaarden worden opgenomen inzake vet-/geurbehandeling en onderhoud, zodat reële hinderbeperking verzekerd is. Waar twijfel bestaat over de 10-meterafstanden of de hoogtecriteria, primeert de objectieve meetbaarheid op plan en snede.

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 ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

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 stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater die uitmondt in de Leie.

Verharding

Het niet overdekte terras van het appartement (Ajuinlei) wordt rechtstreeks aangesloten op de infiltratievoorziening. De aanwezige verharding in het binnengebied wordt als waterdoorlatend aangelegd en wordt niet aangesloten op de infiltratievoorziening.

Hemelwaterput en groendak

Onderbergen 41 (renovatie met werken aan het afvoerstelsel + uitbreiding)

Combinatie van hellend pannendak, plat dak en groendak, twee beperkte dakuitbouwen die afwateren op het hellend dak.

In huidige toestand watert het hellend dak ter hoogte van de voorgevel af via een standpijp die aan de gevel bevestigd is. Deze bestaande afvoer zal in gebruik blijven. Dit deel van het dak wordt bijgevolg niet aangesloten op de hemelwaterput en niet in rekening gebracht voor het bepalen van de afwaterende oppervlakte. Een aansluiting ervan op de hemelwaterput in het binnengebied zou tot onnodige bouwkundige complexiteit leiden. Dit kan conform de GSVH aanvaard worden.

Ajuinlei 21 (nieuwbouw)

Combinatie van een plat dak, groendak en niet overdekt terras. Zowel het groendak als het plat dak wordt aangesloten op de hemelwaterput. Het niet overdekt terras wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Ter hoogte van Onderbergen wordt in totaal een afwaterend oppervlak van 116,7m² aangesloten op de hemelwaterput (83,0m² hellend dak, 24,0m² plat dak en 19,3m²/2 groendak). Ter hoogte van de Ajuinlei wordt in totaal een afwaterend oppervlak van 68,1m² voorzien (58,4m² plat dak en 19,4m²/2 groendak). Dit resulteert in een totaal afwaterend oppervlak van 184,8m² dat wordt aangesloten op de hemelwaterput (minimaal te voorziene volume volgens GSVH 18 480 liter). Er wordt een hemelwaterput van 20 000 liter voorzien.

De hemelwaterput moet voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Dit wordt niet vermeld op het rioleringsplan.

Er wordt hergebruik voorzien voor het sanitair van het hotel en het restaurant. Daarbij wordt hergebruik ingerekend voor het toilet van zowel de hotelgasten, de restaurantbezoekers als het personeel.

Voor het appartement wordt hergebruik voorzien voor de toiletten, de wasmachine en een schoonmaakkraantje. De aftappunten werden niet aangeduid op het rioleringsplan. Er wordt aangeraden om eveneens een dienstkraan te voorzien ter hoogte van de binnentuin. Het aangetoond hergebruik werd ingeschat. Hieruit blijkt dat de dakoppervlakte volledig kan gecompenseerd worden.

Het afdak van de vijfde bouwlaag aan de achterzijde en het afdak van het terras in de binnentuin worden als groendak uitgevoerd.

De groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Infiltratievoorziening

De volledige dakoppervlakte van beide gebouwen werd in functie van het hergebruik in mindering gebracht bij de berekening van de dimensionering infiltratievoorziening. Dit kan aanvaard worden. Het niet overdekte dakterras ter hoogte van Ajuinlei wordt rechtstreeks op de infiltratievoorziening aangesloten (te voorziene dimensies volgens de GSVH 1026,3 liter, 2,49 m²). Er wordt een infiltratiekom voorzien met een volume van circa 1080 liter, een infiltratieoppervlakte van 5,9 m² en 50 cm diep. De dimensionering voldoet aan de GSVH. De overloop van de hemelwaterput wordt hier eveneens op aangesloten. De infiltratievoorziening heeft een overloop naar de RWA in de Ajuinlei.

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

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Bemaling

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De lozing van het bemalingswater en het huishoudelijk afvalwater zijn ingedeelde activiteiten. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

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

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.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering.

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

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24/10/2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij

deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2026 tot en met 21 februari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bouwdiepte, gabarit en impact op aanpalenden

De bezwaarindiener stelt dat de aangevraagde bouwdiepte aan de Ajuinlei de toegelaten referentiediepte overschrijdt zoals bepaald in het BPA, waardoor het nieuwe hoofdvolume dieper wordt uitgebouwd dan stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Volgens de bezwaarindiener leidt deze bijkomende diepte tot een aanzienlijke visuele massa en een hoge, blinde zijgevel die de lichtinval en daglichttoetreding in de aanpalende woningen ernstig vermindert. De bezwaarindiener benadrukt dat de BPA-regels voor hoeksituaties bijkomende beperkingen voorzien om dergelijke hinder te vermijden, maar dat hiermee in de aanvraag geen rekening wordt gehouden.

Daglichtopeningen in scheimuren en burgerrechtelijke bepalingen

De bezwaarindiener stelt dat vergunde daglichtopeningen in de gemene muur door de nieuwbouw zullen worden ingebouwd, waardoor deze hun functie verliezen. De bezwaarindiener verwijst naar het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten en stelt dat voor dergelijke ingrepen de toestemming van de buur vereist is, die volgens hem niet werd gevraagd of verkregen.

Afstanden, inkijk en privacy (terrassen, erkers, luifels)

De bezwaarindiener stelt dat het geplande dakterras niet voldoet aan de vereiste afstand volgens het burgerlijk wetboek van 1,90m ten opzichte van de perceelsgrens, waardoor ongewenste inkijk ontstaat in strijd met de burgerrechtelijke regels inzake lichten en zichten. Volgens de bezwaarindiener is de vloerpas van het terras te hoog, wat bijkomende privacyhinder veroorzaakt. Ook de uitkragende kroonlijst en erker zouden de maximaal toegelaten uitkragingen overschrijden en functioneren als luifel in strijd met de voorschriften van zowel het BPA als het ABR. De bezwaarindiener stelt dat deze uitsprongen niet contextueel inpasbaar zijn en louter dienen om het bouwvolume te maximaliseren.

Dakvorm en afwijking van BPA-voorschriften

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag afwijkt van het verplichte hellende dak zoals voorgeschreven in het BPA. Het nieuwe gebouw aan de Ajuinlei heeft een volledig plat dak, en ook aan Onderbergen 41 worden dakuitbouwen voorzien die niet voldoen aan de vereiste dakhelling. Volgens de bezwaarindiener ontbreekt een afdoende motivering voor deze afwijkingen en houdt de aanvraag geen rekening met het overwegend hellende dakbeeld in de straat. De bezwaarindiener stelt dat het toelaten van bijkomende afwijkingen op basis van reeds bestaande uitzonderingen in de straat een vorm van cirkelredenering is die de BPA-voorschriften uitholt.

Tuinstroken en verhardingsgraad

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag de tuinstrook foutief afbakent door drie kadastrale percelen denkbeeldig samen te voegen en nadien niet consequent toe te passen. Volgens de bezwaarindiener leidt deze methode ertoe dat de effectieve verhardingsgraad de maximaal toegelaten 25% aanzienlijk overschrijdt. De bezwaarindiener stelt dat de beschrijvende nota zichzelf tegenspreekt en dat de interpretatie van de tuinzones strijdig is met de definities in het BPA.

Gescheiden toegang bij gemengde functies

De bezwaarindiener stelt dat het gebouw aan de Ajuinlei meerdere functies bevat, maar slechts één toegang heeft, waardoor bewoners en bezoekers de woonfunctie enkel kunnen bereiken via de hotelfunctie. Volgens de bezwaarindiener schendt dit rechtstreeks de verplichting uit het algemeen bouwreglement om bij gemengde functies afzonderlijke toegangen te voorzien zonder dat men door een andere functie moet circuleren.

Afvoerkanalen en hinder door keukenschouw

De bezwaarindiener stelt dat de keukenschouw aan Onderbergen 41 te laag uitmondt, namelijk gelijk met de dakrand, in strijd met de minimale hoogteregels van het ABR. Volgens de bezwaarindiener veroorzaakt dit disproportionele geurhinder voor omwonenden en kan de motivering dat de hinder "beperkt" zou blijven niet dienen als grond voor afwijking. De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag bovendien foutief argumenteert over de invloed van nabijgelegen ramen en dat het project verplicht is een hogere uitlaat te voorzien.

Cumul van afwijkingen en uitholling van de goede ruimtelijke ordening

De bezwaarindiener stelt dat het project een uitzonderlijk grote hoeveelheid afwijkingen vereist, zowel van het BPA als van het ABR, waaronder afwijkingen inzake bestemming, bouwhoogte, bouwdiepte, dakvorm, verhardingsgraad, erkers, vegetatiedaken en toegang. Volgens de bezwaarindiener ondermijnt deze cumul de stedenbouwkundige logica en doelstellingen van BPA 115 en leidt dit tot een gabarit dat de draagkracht van het bouwblok overschrijdt. De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag nalaat om de gezamenlijke ruimtelijke impact van alle afwijkingen te motiveren.

Invulling en verstoring van het binnengebied

De bezwaarindiener stelt dat het binnengebied volgens het BPA een rustfunctie moet behouden, maar dat de aanvraag dit gebied intensief activeert door een overdekt terras, circulatiestromen tussen beiden gebouwen en doorgangen die door hotel- en restaurantbezoekers gebruikt worden. Volgens de bezwaarindiener leidt dit tot geluidshinder, geurhinder, visuele hinder en een aantasting van de privacy, waardoor het binnengebied zijn functie als rustige woonomgeving verliest.

Mobiliteit, verkeersgeneratie en parkeerdruk

De bezwaarindiener stelt dat de aanvraag een aanzienlijke mobiliteitsimpact heeft, met een berekende 51 autobewegingen per dag die niet als "amper bijkomend verkeer" kunnen worden beschouwd in een reeds verzadigde binnenstad. De bezwaarindiener wijst op het ontbreken van parkeerplaatsen en stelt dat de verwijzing naar alternatieve vervoersmiddelen geen realistische onderbouwing vormt. Volgens de bezwaarindiener zal de parkeerdruk toenemen doordat zowel het huidige parkeeraanbod verdwijnt als bijkomende voertuigen worden aangetrokken, wat onaanvaardbaar is binnen de parkeergevoelige zone.

Onvolledigheid en inconsistenties in het dossier

De bezwaarindiener stelt dat de ingediende aanvraag onvolledigheden en tegenstrijdigheden bevat, waaronder ontbrekende maatvoering en foutieve weergave van aanpalende volumes. Volgens de bezwaarindiener bemoeilijken deze fouten een correcte stedenbouwkundige beoordeling en rijst de vraag hoe het dossier volledig verklaard kon worden.

Historiek en juridisch kader rond eerdere vernietigingen

De bezwaarindiener stelt dat eerdere aanvragen op dezelfde site door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd werden wegens strijdigheid met het BPA en onvoldoende motivering van afwijkingen. Volgens de bezwaarindiener vereist deze historiek bijzondere aandacht bij een nieuwe aanvraag en toont de huidige aanvraag geen afdoende aandacht voor deze juridische context.

Werfinrichting

Bezwaarindiener stelt de vraag of er rekening gehouden kan worden met de positionering van de werfinrichting zodat deze geen hinder veroorzaakt voor economische activiteiten in de nabije omgeving.

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

Bouwdiepte, gabarit en impact op aanpalenden

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het BPA inzake bouwdiepte. Uit de plannen en de motiveringsnota blijkt dat de bouwdiepte van het nieuwe volume aan de Ajuinlei wordt afgestemd op de referentiedieptes van de aanpalende hoofdgebouwen en binnen de maximaal toegelaten diepte blijft.

De BPA-bepalingen inzake bescherming van hoeksituaties en kleinere panden kunnen niet mee in rekening gebracht worden aangezien het project zich niet langs hoeken bevindt. De regelgeving rond hoekenpercelen is specifiek voorzien voor projecten die letterlijk aan de hoek van een bouwblok gesitueerd zijn. Daarom moet er met bepalingen rond de hoeksituaties geen rekening gehouden worden in deze aanvraag.

Daglichtopeningen in scheimuren en burgerrechtelijke bepalingen

De bezwaren omtrent het verdwijnen van daglichtopeningen in scheimuren betreffen burgerrechtelijke verhoudingen inzake lichten en zichten. Deze vallen buiten de stedenbouwkundige beoordeling en behoren tot het privaatrechtelijk domein. Het al dan niet bestaan van een erfdienstbaarheid of toestemming van de buur is geen vergunningsvoorwaarde en kan geen weigeringsgrond vormen voor een omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundig wordt vastgesteld dat het project voldoet aan de geldende planologische voorschriften. Eventuele burgerrechtelijke geschillen dienen tussen betrokken partijen beslecht te worden en doen geen afbreuk aan de vergunningstoetsing.

Afstanden, inijk en privacy (terrassen, erkers, luifels)

De beoordeling van terrassen, erkers en uitsprongen gebeurt in eerste instantie op basis van het BPA en het Algemeen Bouwreglement. Uit de aanvraag blijkt dat de terrassen en erkers

stedenbouwkundig werden gemotiveerd vanuit hun contextuele inpassing, proportie en relatie tot het straatbeeld en het binnengebied. De gekozen vloerpas en positionering werden afgestemd om overmatige inijk te beperken.

De aangehaalde afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek hebben betrekking op private rechtsverhoudingen en vormen geen autonoom stedenbouwkundig toetsingskader. Voor zover deze aspecten stedenbouwkundig relevant zijn, wordt geoordeeld dat de impact op privacy in een stedelijke context beperkt en aanvaardbaar is.

Bijkomend wordt opgemerkt dat er in deze aanvraag geen terrassen voorzien zijn die strijdigheid tonen met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

Dakvorm en afwijking van BPA-voorschriften

Het BPA schrijft in principe hellende daken voor, maar voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid tot afwijking mits motivering. De aanvraag motiveert de keuze voor een plat dak aan de Ajuinlei vanuit de aansluiting bij de aanpalende bebouwing en de beperking van het visuele gabarit door een teruggetrokken bovenste bouwlaag.

De dakuitbouwen aan Onderbergen zijn beperkt in omvang. Gelet op de contextuele inpassing, de erfgoedbenadering en de expliciete afwijkingmogelijkheid in het BPA, wordt de afwijking stedenbouwkundig verantwoord geacht. Het argument van "cirkelredenering" wordt niet gevolgd, aangezien elke afwijking afzonderlijk en gemotiveerd werd beoordeeld.

Tuinstroken en verhardingsgraad

De afbakening van de tuinzones werd bepaald op basis van de samenvoeging van de betrokken percelen zoals aangevraagd. Deze samenvoeging is stedenbouwkundig aanvaardbaar en laat toe de tuinstrook coherent te beoordelen. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale bebouwings- en verhardingspercentages worden gerespecteerd.

Het behoud van een bestaand erfgoedwaardig bijgebouw wordt afzonderlijk gemotiveerd en gecompenseerd door ontharding en vergroening van het binnengebied. Er is geen sprake van een substantiële overschrijding van de BPA-doelstellingen inzake open ruimte.

Gescheiden toegang bij gemengde functies

Het algemeen bouwreglement (ABR) vereist bij gemengde functies een duidelijke en leesbare toegang, maar sluit niet uit dat functies via een gemeenschappelijke circulatie worden ontsloten, mits de woonfunctie niet ondergeschikt wordt gemaakt aan de andere functies. In dit project wordt een afzonderlijke toegang voorzien aan de Ajuinlei, vanwaar zowel de woonfunctie als de hotelfunctie bereikbaar zijn zonder door de restaurantfunctie te circuleren.

De circulatieopzet is helder, brandveilig en functioneel en voldoet aan de doelstelling van het ABR. Er is geen sprake van een onaanvaardbare vermenging van circulatiestromen.

Afvoerkanalen en hinder door keukenschouw

Artikel 3.10 van het ABR laat expliciet afwijkingen toe wanneer de standaardplaatsing van afvoerkanalen technisch of stedenbouwkundig niet haalbaar is. De aanvraag motiveert waarom een hogere uitmonding disproportionele ingrepen aan het erfgoedpand zou vereisen en voorziet bijkomende maatregelen om geur- en geluidshinder te beperken.

De situering van de uitlaat werd getoetst aan de afstanden tot ramen en terrassen. Mits naleving van de voorgestelde technische maatregelen kan worden geoordeeld dat de hinder tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt.

Cumul van afwijkingen en goede ruimtelijke ordening

Hoewel meerdere afwijkingen worden aangevraagd, worden deze niet cumulatief maar individueel beoordeeld binnen het toepasselijke juridische kader. De afwijkingen zijn inherent aan de herbestemming van een waardevol erfgoedpand in een dense stedelijke context en worden telkens gemotiveerd vanuit erfgoedbehoud, contextuele inpassing en ruimtelijke kwaliteit.

In samenhang beschouwd leidt het project niet tot een overschrijding van de draagkracht van het bouwblok, maar tot een kwalitatieve herontwikkeling met duidelijke randvoorwaarden.

Invulling en verstoring van het binnengebied

Het BPA verbiedt geen gebruik van binnengebieden, maar legt de nadruk op kwaliteit en draagkracht. Het binnengebied wordt in dit project deels onthard en vergroend en krijgt een collectieve functie die hoofdzakelijk gericht is op hotelgasten en bezoekers, met beperkte schaal en gecontroleerd gebruik.

De voorziene terrassen en circulatie zijn ruimtelijk geordend en architecturaal ingepast. Gelet op de aard en omvang van het project wordt de impact op rust en privacy als aanvaardbaar beschouwd in een stedelijke context.

Mobiliteit, verkeersgeneratie en parkeerdruk

De mobiliteitsimpact werd beoordeeld in overleg met het Mobiliteitsbedrijf. De ligging in de binnenstad, de nabijheid van openbaar vervoer en de keuze om geen parkeerplaatsen te voorzien sluiten aan bij het geldende mobiliteitsbeleid. De geraamde verkeersbewegingen worden als beperkt en beheersbaar beschouwd binnen het bestaande stedelijke netwerk.

Het ontbreken van parkeerplaatsen is stedenbouwkundig verantwoord binnen de geldende parkeerrichtlijnen en vormt geen weigeringsgrond.

Onvolledigheid en inconsistenties in het dossier

De aanvraag werd volledig en ontvankelijk verklaard. Eventuele beperkte onnauwkeurigheden in maatvoering of grafische weergave werden voldoende opgehelderd door de bijkomende stukken en doen geen afbreuk aan een correcte beoordeling van het project.

Er zijn geen elementen vastgesteld die de rechtsgeldigheid of de inhoudelijke beoordeling van het dossier ondermijnen.

Historiek en juridisch kader rond eerdere vernietigingen

De eerdere vernietigingen door de Raad voor Vergunningsbetwistingen werden in deze aanvraag uitdrukkelijk in rekening gebracht. De huidige aanvraag bevat een uitgebreidere motivering, aangepaste volumetrie en een meer expliciete toetsing aan BPA en ABR.

De loutere verwijzing naar eerdere vernietigingen vormt op zich geen weigeringsgrond, zolang de huidige aanvraag inhoudelijk en juridisch zelfstandig wordt beoordeeld.

Werfinrichting

De werfinrichting maakt geen deel uit van de stedenbouwkundige handelingen waarvoor vergunning wordt gevraagd. Eventuele hinder tijdens de werken wordt geregeld via de toepasselijke politieverordeningen en voorwaarden bij inname van het openbaar domein.

Het is aangewezen om bij de uitvoering bijzondere aandacht te besteden aan de bereikbaarheid van aanpalende economische activiteiten, maar dit heeft geen invloed op de vergunningsbeslissing.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de restauratie en herbestemming van het historisch pand Onderbergen 41 naar een kleinschalig hotel met publiek toegankelijk restaurant, gecombineerd met de sloop van het pand Ajuinlei 21 en de oprichting van een nieuwbouwwolume met bijkomende hotelkamers en een bovenliggend triplexappartement. Het project situeert zich in de historische binnenstad van Gent, in een uitgesproken gemengde stedelijke context waar wonen, handel, horeca en toeristische functies reeds langdurig verweven aanwezig zijn.

Functionele inpassing en bestemmingsafwijking

Binnen zone C voor woningen en tuinen geldt wonen als hoofdbestemming. De aanvraag wijkt hiervan af door een overheersende hotelfunctie te voorzien, aangevuld met een restaurant en één volwaardige woonentiteit. Deze afwijking wordt aangevraagd op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO. Gelet op de ouderdom van het BPA, de centrale ligging in een kernwinkelgebied, de beperkte schaal van het hotel (14 kamers), het behoud van een woonfunctie en de duidelijke erfgoed- en kwaliteitswinst die voortvloeit uit de herbestemming, wordt geoordeeld dat deze functiewijziging verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De hotelfunctie overstijgt de draagkracht van het pand niet en maakt een duurzaam gebruik en publieke valorisatie van het waardevolle erfgoedpand mogelijk.

Inplanting, bouwdiepte en volumetrie

De bouwdiepte van het nieuwe volume aan de Ajuinlei bedraagt 11,26 m en wordt afgestemd op de links aanpalende meergezinswoning. Deze bouwdiepte blijft binnen de maximaal toegelaten referentiediepte zoals bepaald in het BPA. De bestaande bouwdiepte van het pand Onderbergen blijft ongewijzigd. De bijkomende volumetoevoegingen, met name twee beperkte dakuitbouwen aan de voorzijde en een liftuitbouw aan de achterzijde, zijn ondergeschikt van aard en functioneel gemotiveerd.

De volumetrie van de nieuwbouw wordt verzacht door een teruggetrokken bovenste bouwlaag aan de Ajuinlei en door een zorgvuldige aansluiting op de aanpalende gebouwen. De bijgevoegde schaduw- en bezonningsstudie toont aan dat de bijkomende impact op lichtinval bij de aanpalende panden beperkt blijft en zich situeert binnen de normaal aanvaarde stedelijke schaduwwerking. De ruimtelijke impact op het bouwblok wordt hierdoor als aanvaardbaar beoordeeld.

Erfgoed en straatbeeld

De restauratie van Onderbergen 41 vertrekt vanuit een geïntegreerde erfgoedbenadering waarbij gevel, dak, dragende structuur, historische indeling en waardevolle interieurelementen maximaal behouden blijven. De ingrepen aan de straatgevel, waaronder twee in omvang beperkte dakuitbouwen, zijn afgestemd op de traveeverdeling en blijven ondergeschikt aan het historische gevelbeeld, waardoor de cultuurhistorische identiteit van de straatwand behouden blijft.

Het pand Ajuinlei 21 heeft een beperkte erfgoedwaarde. De sloop van dit pand en de bijhorende schermgevel wordt daarom aanvaardbaar geacht. De vervangende nieuwbouw werd architecturaal uitgewerkt in overleg met Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer en sluit qua schaal, ritmiek en materialisatie aan bij het straatbeeld. Hierdoor worden de bepalingen inzake waardevolle straatwanden uit het BPA gerespecteerd.

Binnengebied en tuinzones

Het binnengebied wordt ontpit door het verwijderen van achterbouwen en galerijen en ingericht als een groene binnentuin met een beperkte en gecontroleerde activering via een overdekt terras en interne circulatie. Het bestaande erfgoedwaardige bijgebouw in het binnengebied wordt behouden zonder volumetoename; deze afwijking wordt gemotiveerd vanuit erfgoedbehoud en wordt gecompenseerd door een substantiële ontharding en vergroening van het binnengebied.

De afbakening van de tuinzones, gebaseerd op de samengevoegde percelen, laat een coherente en planologisch correcte beoordeling toe. Uit de plannen blijkt dat de maximaal toegelaten bebouwings- en verhardingspercentages in de tuinzone worden gerespecteerd. De impact op rust en privacy wordt, rekening houdend met de stedelijke context, als aanvaardbaar beoordeeld.

Dakvorm, geveluitbouwen en afwijkingen

Het BPA voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de verplichte dakvorm. De keuze voor een plat dak aan de Ajuinlei is contextueel gemotiveerd door aansluiting op de dakvorm van de aanpalende gebouwen en door de wens het gabarit te beperken. De dakuitbouwen aan Onderbergen en de erker aan de Ajuinlei zijn proportioneel, architecturaal geïntegreerd en functioneel verantwoord. De aangevraagde afwijkingen werden afzonderlijk gemotiveerd en tasten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet aan.

Mobiliteit, water en milieu

Het project voorziet geen autoparkeerplaatsen, wat aansluit bij het geldende parkeer- en mobiliteitsbeleid in de binnenstad en de ligging in een fietsstraat en nabij openbaar vervoer. De verplaatsingsbehoefte wordt opgevangen via fietsvoorzieningen, openbaar vervoer en publieke parkings. De mobiliteitsimpact wordt als beheersbaar beschouwd.

De watertoets is positief mits naleving van de voorwaarden geformuleerd door De Vlaamse Waterweg nv. De voorziene hemelwaterputten, infiltratievoorziening en het hergebruik van hemelwater voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De bemaling en lozingen zijn vergunnings- of meldingsplichtig en dienen uitgevoerd te worden conform Vlare II.

Erfgoedevaluatie

Plaatsbezoeken bevestigen de hoge erfgoedwaarde van het pand langs Onderbergen, zowel wat betreft gevel, dak, dragende structuur als uitzonderlijk waardevol interieur. Het ontwerp toont aan dat de voorgestelde hotelfunctie verenigbaar is met het behoud van deze erfgoedwaarden. De noodzakelijke ingrepen, zoals de inpassing van sanitaire cellen en de lift, zijn zodanig

ontworpen dat de ruimtelijkheid en de waardevolle interieurelementen maximaal behouden blijven.

Het project werd afgestemd met Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer en werd bijgestuurd conform hun adviezen. Het beantwoordt aan de Visienota Nieuw Groot Logies en past binnen de beleidsdoelstellingen voor het kernwinkelgebied, waar functieverweving en een levendige commerciële plint centraal staan.

De aanvraag getuigt van een zorgvuldige, contextgevoelige en beleidsmatig onderbouwde herontwikkeling van een complexe binnenstedelijke site met hoge erfgoedwaarde. Mits naleving van de opgelegde voorwaarden en adviezen wordt geoordeeld dat het project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Milieu aspecten horend bij stedenbouwkundige handeling

Afvalwater

Volgens het aanvraagdossier zal in functie van de afvoer van het afvalwater van het restaurant in de keuken een vetafscheider worden geplaatst. De afscheider wordt niet op het rioleringsplan vermeld.

Deze vetafscheider moet correct gedimensioneerd zijn en genormeerd (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig.

Geur

De afvoer van de keuken wordt voorzien in een kanaal naast de liftkoker. Het kanaal loopt door tot tegen het platte dak. De afvoer wordt gelijk met de dakrand voorzien om geen bijkomende hoogte te moeten realiseren en de impact op de omgeving te beperken. De uitlaat bevindt zich op ongeveer 1,8m boven het aanpalende platte dak van Onderbergen nr. 43. De uitlaat bevindt zich ongeveer 1m boven de dakvlakramen ter hoogte van Onderbergen nr. 39. Deze dakvlakramen bevinden zich echter net niet binnen de straal van 10m vanaf de uitlaat. Dit omvat een afwijking op het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR).

Conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement kan door de Dienst Milieu en Klimaat positief advies gegeven worden om af te wijken van het artikel in het ABR.

Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog de uitlaat doorgetrokken te worden tot boven de nok van het dak of dient er een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

Geluid

Zowel de gelagzaal als het bijhorende terras kunnen een bron van geluidshinder vormen. Om dit enigszins te beperken wordt het terras overdekt voorzien en afgewerkt met een groendak (bijkomende geluidsdemping). Daarnaast zal bij de uitbating rekening gehouden worden met de geldende regels met betrekking tot nachtlawaai.

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.

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

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

Sloop

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

Vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Exploitatie hotel en restaurant:

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering. Het afvalwater afkomstig van de toiletten wordt afgevoerd via een septische put. Voor het afvalwater afkomstig van de keuken van het restaurant wordt een vetafscheider voorzien.

Aspect lucht

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor koelinstallaties met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 063608-004/EVM/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Exploitatie bemaling:

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlarem II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

Bodem en grondwater

Geplande toestand

De maximale diepte van de bemaling bedraagt 6,5 meter onder het maaiveld. Het grondwaterpeil wordt circa 3,5 m verlaagd. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 168 m³/dag. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 120 dagen. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in RWA.

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient

zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Volgens de aanvraag is retourbemaling onmogelijk wegens te weinig ruimte alsook de relatief beperkte omvang van de bemaling en de weinig doorlatende grond bovenaan. Alsook passieve infiltratie via een infiltratiegracht op eigen perceel of een perceel in de omgeving binnen de 200m leiding is niet mogelijk daar de omgeving volledig bebouwd is alsook de weinig doorlatende grond.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen op waterloop

Het grondwater wordt geloosd in RWA aangesloten op de Leie.

Stap 4 lozen in riolering

Het grondwater wordt geloosd in de RWA.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is gelegen in een PFAS no regret zone.

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft. Tevens wordt niet verwacht dat concentraties van aanwezige verontreinigingen de vigerende normen zullen overschrijden.

Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlarem II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.-

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lozen bemalingswater

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II, het lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren.

De lozing moet voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem 2. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

Er staan enkele straatbomen binnen de invloedssfeer van de bemaling.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de straatbomen (Onderbergen, Gebroeders Vandeveldestraat) binnen de relevante invloedssfeer (= meer dan 50 cm grondwaterdaling) van de bemaling. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart. Dit wordt als opmerking opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld voor inrichtingsnummer 20251216-0005: IIOA Onderbergen-Ajuinlei:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het te lozen water in	7040 L/dag

	functie van het restaurant, het hotel en het appartement. Afvalwater van de toiletten wordt geloosd via een septische put. Voor het afvalwater afkomstig van de keuken wordt een vetafscheider voorzien. Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Grond-waterwarmtepomp kant Ajuinlei + lucht-waterwarmtepomp kant Onderbergen in functie van het opwekken van sanitair warm water en verwarming Nieuw	80 kW

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld voor inrichtingsnummer 20251218-0098: Tijdelijke bemaling voor kelder / kelderverdieping:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een tijdelijke bemaling voor de bouw van een nieuwe kelder aan de Ajuinlei en het verdiepen van de bestaande kelder aan Onderbergen. Nieuw	11329 m ³

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_2025152212 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren/restaureren en herbestemmen van een historisch pand naar een hotel en nieuwbouw van een hotel met bovenliggend triplexappartement, de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelders en de exploitatie van 2 hotels en een restaurant met koelinstallaties aan Crimmo bv (O.N.:0676459390) gelegen te Ajuinlei 21 en Onderbergen 41, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichtingsnummer 20251216-0005 IIOA beslist het college als volgt:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het te lozen water in functie van het restaurant, het hotel en het appartement. Afvalwater van de toiletten wordt geloosd via een septische put. Voor het afvalwater afkomstig van de keuken wordt een vetafscheider voorzien. Nieuw	7040 L/dag
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Grond-waterwarmtepomp kant Ajuinlei + lucht-waterwarmtepomp kant Onderbergen in functie van het opwekken van sanitair warm water en verwarming Nieuw	80 kW

De rubrieken voor de inrichtingsnummer 20251218-0098: Tijdelijke bemaling voor kelder / kelderverdieping beslist het college als volgt:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Het betreft een tijdelijke bemaling voor de bouw van een nieuwe kelder aan de Ajuinlei en het verdiepen van de bestaande kelder aan Onderbergen. Nieuw	11329 m ³

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning met inrichtingsnummer 20251216-0005 kan verleend worden voor onbepaalde duur.

De bemaling met inrichtingsnummer 20251218-0098 wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet

geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 februari 2026 met kenmerk 063608-004/EVM/2026).
- Het advies van De Vlaamse Waterweg (advies van 25 februari 2026, met kenmerk omv-2025152212 Behandeling in eerste aanleg-001) moet de eerste voorwaarde strikt nageleefd worden:
 - * *De aanleg van de ondergrondse constructies mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen, beperkt of ongedaan gemaakt worden. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.*

Erfgoed

Volgende waardevolle interieurelementen moeten maximaal en zichtbaar behouden blijven:

- Voor heel de hoofdbouw en het bijgebouw geldt dat alle stucwerkplafonds met moulures en / of rozetten zichtbaar moeten behouden blijven. De vereiste brandstabiliteit van deze plafonds moet gerealiseerd worden door de aanbreng van brandwerende platen tussen de houten roostering of kinderbalken.
- De noodzakelijke sanitaire cellen in de hotelkamers moeten als lagere box-in-box in de ruimte worden voorzien. De wanden van deze cellen mogen niet tot tegen de bestaande moulureplafonds reiken.
- De decoratieve afwerkingen van de lambriseringen, plafonds en paneeldeuren van beide kamers op de gelijkvloerse verdieping moeten behouden blijven. De uitzonderlijke kwaliteit van deze afwerkingen bepaalt in grote mate de erfgoedwaarde van dit interieur.
- Alle natuurstenen schouwmantels en de bijhorende schouwen moeten zichtbaar behouden blijven. Dit omvat eveneens de niet op de plannen getekende schouw en schouwmantel onder het raam in het bijgebouw gelijkvloerse verdieping.

- Alle houten paneeldeuren moeten behouden blijven en kunnen hoogstens worden herplaatst in het pand voor de plaatsen waar een brandwerende deur moet worden voorzien.
- Behoud en herstel van de koepel en de resterende delen van het plafond van de traphal op de 2de verdieping is noodzakelijk. Het nieuwe plafonddeel tot aan de nieuwe muur mag geen imitatie van de lijsten bevatten, dit om een historiserende invulling te vermijden.
- De wenteltrap moet integraal behouden blijven. Wanneer het noodzakelijk is om de brandstabiliteit van deze trappen te verhogen, moet dit gebeuren door het toevoegen van een brandwerende afwerking aan de onderzijde van de trappen.

Het nog aanwezige oorspronkelijke buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel blijft bij voorkeur behouden. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Als voorwaarde wordt gesteld dat bij een noodzakelijke vervanging van dit buitenschrijnwerk, dit enkel kan gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing of het plaatsen van voorzetramen in het interieur is uiteraard aanvaardbaar. De ramen moeten in een witte kleur worden geschilderd. De deur van een 19de-eeuwse architectuur werd doorgaans in een donkergroene kleur (bijvoorbeeld RAL 6009) geschilderd. Aangezien de deur een 18de-eeuwse deur is, kan deze ook in een voor de architectuur kenmerkende grijsgroene kleur (bijvoorbeeld RAL 6011) worden voorzien.

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een algemene uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van gebouwen vastgesteld in de inventaris van bouwkundig erfgoed gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

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

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

De bestaande kalkbepoestering van de straatgevel moet behouden blijven. Bij de restauratie en het schilderen van deze bepoestering is een maximaal behoud van de nog aanwezige oorspronkelijke kalkbepoestering het uitgangspunt. De gevel en kroonlijst moeten in eenzelfde witte kleur worden geschilderd conform de architectuurtypologie van dit pand. Deze voorwaarden sluiten aan bij de bepalingen van het BPA Sint-Michiels voor de waardevolle straatwanden.

Toerisme:

Aanmelden van de exploitatie bij Toerisme Vlaanderen en de stedelijke Dienst Belastingen

Watertoets

- De hemelwaterput moet voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

- Er wordt aangeraden om eveneens een dienstkraan te voorzien ter hoogte van de binnentuin.
- De groendaken worden aangesloten op de hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Afvalwater

Deze vetafscheider moet correct gedimensioneerd zijn en genormeerd (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig.

Geur

Indien tijdens de exploitatie blijkt dat er geurhinder ontstaat voor omwonende dient de uitlaat doorgetrokken te worden tot boven de nok van het dak of dient er een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

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").

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.

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.

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Regenwaterpijpen dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Regenwaterpijpen op de nieuwe straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt.

Nieuwe gevelmuur:

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

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

Oprit

De oprit thv de Ajuinlei is op te breken, zie ook opmerkingen.

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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.

Scheiding openbaar/privé:

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Inrichtingsnummer 20251216-0005: IIOA Onderbergen-Ajuinlei:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 063608-004/EVM/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Inrichtingsnummer 20251218-0098: Tijdelijke bemaling voor kelder / kelderverdieping:

1. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

2. De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.-

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;

- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.
3. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden aan de straatbomen (Onderbergen, Gebroeders Vandeveldestraat) binnen de relevante invloedssfeer (= meer dan 50 cm grondwaterdaling) van de bemaling. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPMERKINGEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN:

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).

Distributiekabel:

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

Oprit:

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein thv de Ajuinlei verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Keldergaten:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir wordt is niet toegestaan, dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Keermuurtjes en keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

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.

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

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

Sloop

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

Vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

OPMERKINGEN EXPLOITATIE VAN INGEDEELDE INRICHTINGEN:

Exploitatie:

1. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
2. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor koelinstallaties met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.
3. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Bemaling:

1. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
 - het merk en serienummer
 - het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsingBij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.
2. Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.
3. Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het

bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

4. Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.

5. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

6. De lozing moet voldoen aan de milieuvorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

De concentratie van gevaarlijke stoffen in het geloosde bemalingswater mag niet hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem 2.

7. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

8. De bemaling wordt bij voorkeur uitgevoerd tussen 15 oktober en 15 maart.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03306 - OMV_2025152212 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren/restaureren en herbestemmen van een historisch pand naar een hotel en nieuwbouw van een hotel met bovenliggend triplexappartement, de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van kelders en de exploitatie van 2 hotels en een restaurant met koelinstallaties - met openbaar onderzoek - Ajuinlei en Onderbergen, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025152212

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Ajuinlei_T_N_3_Terreinprofiel 3.pdf	FoplTnMysGQqQytUrVgcYA==
BA_Ajuinlei_T_N_2_Terreinprofiel 2.pdf	tbzQa/HzAiJIOi7PH2d8Bg==
BA_Ajuinlei_T_N_1_Terreinprofiel 1.pdf	F3lqMO5ICUKdloHXA51i+Q==
BA_Ajuinlei_T_B_3_Terreinprofiel 3.pdf	NMAuVAVgK9SoZXv1KEjMkA==
BA_Ajuinlei_T_B_2_Terreinprofiel 2.pdf	L6hZ3iKlbTI1a6JBK1bHQ==
BA_Ajuinlei_T_B_1_Terreinprofiel 1.pdf	UCJp0ii7MJDnnBv+ULt6w==
BA_Ajuinlei_S_N_6_Snede FF'.pdf	zUKr3VInxYRiMpVDIZ/2zw==
BA_Ajuinlei_S_N_5_Snede EE'.pdf	7TrjIHDP/tG2xwFzoSjytA==
BA_Ajuinlei_S_N_4_Snede DD'.pdf	AJaJVYw5pjRQScu30QDynA==
BA_Ajuinlei_S_N_3_Snede CC'.pdf	zDQfPac57TGeKlaXfOLflw==
BA_Ajuinlei_S_N_2_Snede BB'.pdf	sB6E+6gqvoOqHxHrDZtDHQ==
BA_Ajuinlei_S_N_1_Snede AA'.pdf	7BiO0EeNEK0CgWDyLWUy7Q==
BA_Ajuinlei_S_B_3_Snede CC'.pdf	ckYxdvRzEyP299Aqrr9LWg==
BA_Ajuinlei_S_B_2_Snede BB'.pdf	vlki/ASqTJSDrBZzPlt28w==

BA_Ajuinlei_S_B_1_Snede AA'.pdf	3PT7U3GVLhUr2ObLwHeiYw==
BA_Ajuinlei_P_N_9_Rioleringsplan.pdf	1rxT7FKmJIYbKNKu4OLW/w==
BA_Ajuinlei_P_N_8_Dakenplan.pdf	B8w6ajUsksyupghYBLkM2A==
BA_Ajuinlei_P_N_7_Plan +5.pdf	vmjHn8ODE+zupSPt64dsBA==
BA_Ajuinlei_P_N_6_Plan +4.pdf	N35IKfBloQa5NQoTiThHWg==
BA_Ajuinlei_P_N_5_Plan +3.pdf	HI/kfDR7bcPqhno7qzCAHQ==
BA_Ajuinlei_P_N_4_Plan +2.pdf	uVuzEXch+5kb5jRoDIB40Q==
BA_Ajuinlei_P_N_3_Plan +1.pdf	/I22IXFcP9xP3FHZevAirA==
BA_Ajuinlei_P_N_2_Plan +0.pdf	TCj6fWNdPAEP7OoNY8UpLg==
BA_Ajuinlei_P_N_10_Beplantingsplan.pdf	B15IC81ChDoIK8YLgO5WZA==
BA_Ajuinlei_P_N_1_Plan -1.pdf	XYqn/FKDIv5Uwsd4UMUE4g==
BA_Ajuinlei_P_B_6_Dakenplan.pdf	WjQYf2BFFTW9uKechgxu+w==
BA_Ajuinlei_P_B_5_Plan +3.pdf	xNa3hHN/uBF1QsW1vSw7BQ==
BA_Ajuinlei_P_B_4_Plan +2.pdf	G89YC6DSQJeH4W2DIfHYyg==
BA_Ajuinlei_P_B_3_Plan +1.pdf	RCjrB5Em9gVf75JBswaEQA==
BA_Ajuinlei_P_B_2_Plan +0.pdf	kzEuZPuuAa9SSemk2DAjCw==
BA_Ajuinlei_P_B_1_Plan -1.pdf	iyikBKb5FDpuXyhE/IMmuA==
BA_Ajuinlei_L_N_1_Legende.pdf	gTkh1IC4NWS1SUEIPQY9qa==

BA_Ajuinlei_I_N_1_Inplantingsplan nieuw.pdf	QtYYKlz58YBySMGWnau5Zw==
BA_Ajuinlei_I_B_1_Inplantingsplan bestaand.pdf	j0lw9nHBpRKjaozkjezoxA==
BA_Ajuinlei_G_N_8_Zijgevel zuid Ajuinlei.pdf	J4BKyz39j2KMQTPKItZwBQ==
BA_Ajuinlei_G_N_7_Zijgevel noord Ajuinlei.pdf	tXh6men9fNE8rRf21EFG8g==
BA_Ajuinlei_G_N_6_Achtergevel Ajuinlei.pdf	qSYFdb7ddM/QDNU2mr/rmg==
BA_Ajuinlei_G_N_5_Voorgevel Ajuinlei.pdf	LI+1q20CXANIK9Ke8jpm6w==
BA_Ajuinlei_G_N_4_Zijgevel zuid Onderbergen.pdf	IvflPozKVnawackV+bfftg==
BA_Ajuinlei_G_N_3_Zijgevel noord Onderbergen.pdf	BWFxxN4tGXXIjqXVnbAevQ==
BA_Ajuinlei_G_N_2_Achtergevel Onderbergen.pdf	hIrp89I7m8Lk8/Bs2NTXsA==
BA_Ajuinlei_G_N_1_Voorgevel Onderbergen.pdf	ZGzAZxXSAIYB1wxMrw1EAQ==
BA_Ajuinlei_G_B_4_Voorgevel Ajuinlei.pdf	TZxylbOPxaeS3DRrT2GFSA==
BA_Ajuinlei_G_B_3_Zijgevel noord Onderbergen.pdf	k3DAsDYOmasSdVJOPBf6gA==
BA_Ajuinlei_G_B_2_Achtergevel Onderbergen.pdf	a4q00kOGqLZkQQ+XUqBDCw==
BA_Ajuinlei_G_B_1_Voorgevel Onderbergen.pdf	NfyQ6Av8VA3hlzNjsqS1fQ==