



---

**2026\_CBS\_05378 OMV\_2026042275 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
functiewijziging van handel naar horeca - zonder openbaar onderzoek - Bloemstraat, 9050  
Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juni 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Lie Zhu Jiang Ze met als contactadres Bloemstraat 43, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026042275) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van handel naar horeca
- Adres: Bloemstraat 43, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 23 sectie B nr. 524H12

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich op een hoekperceel langs de Bloemstraat en de Teaterstraat, in de wijk Moscou-Vogelhoek, op de grens tussen Gent en Merelbeke. Het project ligt op ongeveer 120 m van het station van Merelbeke. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met een gemengd karakter, waarin wonen, diensten, handel en horeca voorkomen.

Het perceel, met een bruto-oppervlakte van ca. 202 m<sup>2</sup>, is volledig bebouwd met een hoekgebouw bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak. Aan de zijde van de Bloemstraat bevindt zich een garage/opslagruimte, waar het bouwvolume plaatselijk beperkt is tot één bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. Op dit platte dak werd een dakterras ingericht, voorzien van een balustrade. In 2025 werd hiervoor een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd (zie historiek). Vanuit de garage/opslagruimte is er tevens toegang tot een ondergrondse bouwlaag (kelder).

Op het gelijkvloers bevindt zich zowel een handelsfunctie (lingerieswinkel) als een woonfunctie. De handelsruimte heeft een netto-oppervlakte van ca. 80 m<sup>2</sup>. Het resterende deel van het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen zijn ingericht als woonruimte. Het woongedeelte is toegankelijk via de garage/opslagruimte of via de inkom van de winkel, die zich op de hoek van het gebouw bevindt.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag heeft tot doel om de handelsfunctie te wijzigen naar een recafunctie. De totale oppervlakte voor de nieuwe recafunctie bedraagt ca. 145 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 53 m<sup>2</sup> publiek toegankelijk is. De opslagruimte (voormalige garage) wordt ook bij deze nieuwe functie gerekend. De aanvrager geeft aan dat er geen inpandige staanplaatsen meer zijn.

De bestaande slaapkamer op het gelijkvloers (woonfunctie) blijft als woonfunctie behouden. Er vinden werken plaats die betrekking hebben op de constructieve elementen van het pand. Ter hoogte van de voormalige slaapkamers wordt de keuken ingericht. De keukenactiviteit bestaat hoofdzakelijk uit het bereiden van sushi en lichte warme bereidingen, zonder intensieve bak-, grill- of frituurprocessen.

De bestaande zaakgebonden publiciteitsinrichting voor de voormalige lingerieswinkel, aan de zijde van de Bloemstraat, werd reeds weggenomen en vervangen door een nieuwe zaakgebonden publiciteitsinrichting voor de recazaak, die indirect wordt verlicht. Het betreft een gevelpaneel van 0,8 m hoog en 4,61 m breed (oppervlakte: ca. 3,7 m<sup>2</sup>), met het opschrift 'Oumi Sushi', aangevuld met het logo van de zaak. Dit gevelpaneel spring 20 cm uit het gevelvlak. De onderzijde van deze inrichting bevindt zich 3,58 m boven het trottoirpeil.

### **2. HISTORIEK**

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

#### Omgevingsvergunningen

- Op 25/09/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een dakterras (OMV\_2025077543). Het achterste terrasscherm (op de perceelsgrens met Teaterstraat 49) werd uitgesloten van de vergunning.

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel en het herinrichten van de bovenbouw (2015/03218).

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 12 mei 2026 werd een wijzigingsverzoek ingediend, waarbij een plan van het gelijkvloers van de nieuwe toestand werd toegevoegd. Op 13 mei 2026 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

##### **- Brandweer**

##### Advies op PIV 2:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 15 mei 2026: zie bijlage op het Omgevingsloket.

##### *Besluit:*

*VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

##### *Bijzondere aandachtspunten:*

- *De publiek toegankelijke inrichting moet omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI1 30.*
- *De branddeur tussen het restaurant en de privéwoning moet zelfsluitend zijn.*

##### Advies op PIV 3:

Geen tijdig advies van Brandweerzone Centrum. De adviesvraag is verstuurd op 13 mei 2026. Op 4 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

### **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied waarvoor specifieke voorschriften zijn opgesteld.

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

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende punt:

#### **Artikel 2.15 - Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie**

Voorschrift: Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

Toetsing: De voormalige garage, die oorspronkelijk deel uitmaakte van de woning, wordt volledig geïntegreerd in de recafunctie en zal onder meer worden ingezet als afvalberging. Door deze functiewijziging verliest het woongedeelte haar rechtstreekse ontsluiting tot het openbaar domein en wordt ze enkel nog bereikbaar via de recafunctie. Wat in strijd is met artikel 2.15 en niet wenselijk, aangezien dit onder meer leegstand van de woongedeeltes in de hand kan werken.

Om het wonen boven de reca op een kwalitatieve en duurzame manier te garanderen, is het belangrijk dat de woning zelfstandig toegankelijk blijft. De woning moet rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de straat, zonder via de reca te moeten gaan.

Dit vraagt volgende aanpassingen:

- Indeling: Binnen de voormalige garage moet een fysieke scheiding worden gerealiseerd tussen de woonfunctie en de opslagruimte van de recafunctie, door middel van een wand. Dit is verduidelijkt aan de hand van rode aanduidingen op het grondplan van het gelijkvloers en het gevelplan. Deze wand moet voldoen aan de geldende brandweervoorschriften. Het wordt aanbevolen om de voorgestelde brandwerende scheidingswand vooraf ter advies voor te leggen aan de brandweer (zie ook opmerkingen).
- Toegangen: Ter hoogte van de voorgevel (huidige garagepoort) moeten afzonderlijke toegangen worden voorzien voor enerzijds de woonfunctie en anderzijds de opslagruimte horend bij de recafunctie. Dit is verduidelijkt aan de hand van rode aanduidingen op het grondplan van het gelijkvloers en het gevelplan.

- Afvalberging: De voorziene afvalberging moet worden verplaatst naar de resterende opslagruimte die deel blijft uitmaken van de recafunctie, zodat een rechtstreekse toegang tot de woonfunctie kan worden gerealiseerd.

Deze maatregelen worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**. De maatregelen zijn vrijgesteld van vergunningsplicht en kunnen na het verkrijgen van de vergunning worden uitgevoerd. Ze moeten worden gerealiseerd om de functiewijziging te kunnen doorvoeren.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m<sup>2</sup> voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Er worden geen werken aangevraagd aan constructieve elementen van het gelijkvloers. Het zou niet in verhouding staan met de aangevraagde handelingen om werkzaamheden op te leggen die ertoe leiden om de normen te behalen. Bijgevolg vervalt de verplichting en kan worden geconcludeerd dat het ontwerp in overeenstemming 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. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt ervan uit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

## **6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

### **Droogte**

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

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

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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

### **Overstromingen**

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

## 9. BEKENDMAKING

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

## 10. OMGEVINGSTOETS

### *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

Het pand in kwestie is gelegen op wandelafstand van het station van Merelbeke. In de straat is reeds een sterke verwevenheid aanwezig tussen wonen, handel, reca en diensten. De Stad Gent streeft naar kwalitatief versterken van het horeca- en winkelaanbod, met aandacht voor diversiteit en verwevenheid. In dit kader wordt het ook principe van de “levendige plint” toegepast, waarbij in de plint van panden gelegen in een schakelstraat een economische activiteit behouden moet blijven.

Met de gevraagde functiewijziging van handel naar reca in de plint van het gebouw blijft deze verwevenheid behouden. Bovendien blijft de economische activiteit zichtbaar vanaf het openbaar domein, waardoor de levendigheid van de plint gegarandeerd blijft.

Het pand beschikt in de aanvraag niet langer over een afzonderlijke toegang tot de achterliggende en bovenliggende woonfunctie. Deze is enkel nog bereikbaar via de recafunctie. In de oorspronkelijke toestand was er wel een rechtstreekse toegang aanwezig, maar door het integraal opnemen van de opslagruimte binnen de recafunctie is deze verbinding met de straat verdwenen.

Het ontbreken van een autonome toegang tot de woonfunctie is niet wenselijk omdat dit leegstand van het woongedeelte in de hand werken, wat leidt tot inefficiënt ruimtegebruik en een negatieve impact op het woon- en leefklimaat in de straat.

Om een kwalitatief en duurzaam gebruik van de woonfunctie boven de reca te waarborgen, is het noodzakelijk dat deze zelfstandig en rechtstreeks toegankelijk blijft vanaf het openbaar domein, zonder dat de recafunctie moet worden betreden.

Hiervoor zijn volgende ingrepen noodzakelijk:

- **Indeling:** binnen de voormalige garage moet een duidelijke fysieke scheiding worden voorzien tussen de woonfunctie en de opslagruimte van de recafunctie, door middel van een wand die voldoet aan de geldende brandweervoorschriften. De voorziene afvalberging moet worden verplaatst naar het gedeelte dat tot de recafunctie blijft behoren, zodat de rechtstreekse toegang tot de woonfunctie kan worden gerealiseerd.
- **Toegangen:** ter hoogte van de voorgevel (huidige garagepoort) moeten afzonderlijke toegangen worden ingericht voor enerzijds de woonfunctie en anderzijds de opslagruimte van de recafunctie.

Deze ingrepen zijn noodzakelijk om het project in overeenstemming te brengen met de principes van een goede ruimtelijke ordening en worden opgelegd als **bijzondere voorwaarden**. De maatregelen zijn vrijgesteld van vergunningsplicht en kunnen na het verkrijgen van de vergunning worden uitgevoerd. Ze moeten worden gerealiseerd om de functiewijziging te kunnen doorvoeren.

De gevelpubliciteit wordt beperkt tot een indirect verlicht gevelpaneel met daarop de naam en het logo van de zaak. Deze publiciteit is niet overdadig en heeft geen negatieve impact op de omgeving. Bewegende of knipperende publiciteit wordt niet aangevraagd en is bijgevolg niet vergund.

## **CONCLUSIE**

---

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

## **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2026042275\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van handel naar horeca aan Lie Zhu Jiang Ze gelegen te Bloemstraat 43, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

### **Voorwaarde die voortvloeien uit externe adviezen**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie bijlage op het Omgevingsloket)

### **Voorwaarden OMV 2025077543**

De voorwaarden uit de omgevingsvergunning OMV\_2025077543 (regularisatie dakterras) blijven onverminderd van toepassing.

## **Rechtstreekse toegang tot de woonfunctie**

### *Indeling*

Binnen de voormalige garage moet een fysieke scheiding worden gerealiseerd tussen de woonfunctie en de opslagruimte van de recafunctie, door middel van een wand. Dit is verduidelijkt aan de hand van rode aanduidingen op het grondplan van het gelijkvloers en het gevelplan. Deze wand moet voldoen aan de geldende brandweervoorschriften. Het wordt aanbevolen om de voorgestelde brandwerende scheidingswand vooraf ter advies voor te leggen aan de brandweer (zie ook opmerkingen).

### *Toegangen*

Ter hoogte van de voorgevel (huidige garagepoort) moeten afzonderlijke toegangen worden voorzien voor enerzijds de woonfunctie en anderzijds de opslagruimte horend bij de recafunctie. Dit is verduidelijkt aan de hand van rode aanduidingen op het grondplan van het gelijkvloers en het gevelplan.

### *Afvalberging*

De voorziene afvalberging moet worden verplaatst naar de resterende opslagruimte die deel blijft uitmaken van de recafunctie, zodat een rechtstreekse toegang tot de woonfunctie kan worden gegarandeerd.

## **Publiciteit**

### *Dimmer*

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

### *Geen bewegende of knipperende publiciteit*

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

## **Afvalwater**

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

## **Geluid**

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

## **Openbaar domein**

De verlaagde boordsteen ter hoogte van de oprit op het openbaar domein zal door Stad Gent verwijderd worden, zie opmerkingen.

## **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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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.

### *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](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een 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.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Advies Brandweer**

Met betrekking tot brandpreventie kan je voor advies terecht bij Brandweerzone Centrum via het preventieportaal: <https://www.brandweerzonecentrum.be/preventieportaal>

## Verlichting

De volgende regelgeving met betrekking tot verlichting op en langs het openbaar domein is hier van toepassing

### Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

- Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:
- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

### Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 m boven de grond bevinden.

### Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
- de weggebruiker wordt niet verblind;
- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

### Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u).  
NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

### Publiciteitsboodschappen

Ter info: Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

### Ingedeelde inrichtingen

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

## Belangrijke bepalingen

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde 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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van

25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de 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\_05378 - OMV\_2026042275 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
functiewijziging van handel naar horeca - zonder openbaar onderzoek - Bloemstraat, 9050 Gent  
- Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026042275**

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_2026 08 Tibet_G_B_V_voorgevel bestaand.pdf	uL/2dTr8awRY6dYFU6pt0A==
BA_2026 08 Tibet_G_B_ZGL_zijgevel links bestaand.pdf	R4+raxjdpw7ji8oBU8twNA==
BA_2026 08 Tibet_G_B_ZGR_zijgevel rechts bestaand.pdf	8/noq6O8EjfGzylEJ7rnLA==
BA_2026 08 Tibet_G_N_V_voorgevel nieuw.pdf	XPeEl4Bg3ES5Y+jxQlZyCQ==
BA_2026 08 Tibet_G_N_ZGL_zijgevel links nieuw.pdf	4yhrCBZzK4jmw9654uQ10g==
BA_2026 08 Tibet_G_N_ZGR_zijgevel rechts nieuw.pdf	h8uoyLxlQW6eujxsxxhrLg==
BA_2026 08 Tibet_I_B_D_inplanting bestaand.pdf	X+zUQm4acrKiFWqHETW05A==
BA_2026 08 Tibet_I_N_D_inplanting nieuw.pdf	LNE6VugYP7mhoe9RkPIPVg==
BA_2026 08 Tibet_P_B_-1_fundering riolering bestaand.pdf	LYvCPLX7+zpgXSOXiwBp6w==
BA_2026 08 Tibet_P_B_0_gelijkvloers bestaand.pdf	xlpZQX97MnRw8fFgY4Hkxg==
BA_2026 08 Tibet_P_B_1_verdieping 01 bestaand.pdf	quUVZr3t0ocl8AeSIJiqRg==
BA_2026 08 Tibet_P_B_Z_zolderverdieping bestaand.pdf	IJD2q9nVjhfQh6k52LVveQ==
BA_2026 08 Tibet_P_N_-1_fundering riolering nieuw.pdf	n3bGtIB2enWgNZM+slnWaw==
BA_2026 08 Tibet_P_N_-1_fundering riolering nieuw.pdf	4GkWCtNjdaC8YiHeaPGgbQ==

BA_2026 08 Tibet_P_N_0_geljkvloers nieuw.pdf	WVdKqjuX1nnB//R//qsPWw==
BA_2026 08 Tibet_P_N_1_verdieping 01 nieuw.pdf	5Jw9idLUCPyNtvpvlqldNw==
BA_2026 08 Tibet_P_N_Z_zolderverdieping nieuw.pdf	5FQ7nCITHJeR0j248JPKWA==