



2026_CBS_05398 OMV_2025011034 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van interne herindelingen, constructieve wijzigingen, functiewijzigingen en publiciteit (wijziging t.o.v. vergunning 2013/1109 en 2014/700) + de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky) - zonder openbaar onderzoek - Dok-Noord en Sassevaartstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke 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 Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Bert Vander Sype met als contactadres Notaxlaan 9, 9070 Destelbergen, Hans De Neef met als contactadres Dok-Noord 7, 9000 Gent, JUMP GENT BV met als contactadres Koning-Albertlaan 2 bus c, 9080 Lochristi en VASTGOED NOORD NV met als contactadres Dok-Noord 7, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025011034) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 december 2025.

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

- Onderwerp: het regulariseren van interne herindelingen, constructieve wijzigingen, functiewijzigingen en publiciteit (wijziging t.o.v. vergunning 2013/1109 en 2014/700) + de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky)
- Adres: Dok-Noord 3A-7D, Sassevaartstraat 42, 46, 47 en 48, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 2735X2 en 2735T3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag kadert in de reconversie van een industriële site: ACEC-site - Dok Noord en behelst delen van het winkelcentrum. Meer bepaald gaat huidige aanvraag over het regulariseren van interne herindelingen, constructieve wijzigingen, functiewijzigingen en publiciteitsinrichtingen (wijziging t.o.v. vergunning 2013/1109 en 2014/700) + de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky). Hierbij worden volgende regularisaties aangevraagd:

Functiewijzigingen

(+0) Gelijkvloerse verdieping

- Opdeling van een oorspronkelijk commerciële ruimte in 2 kleinere ruimtes. Beide entiteiten hebben als hoofdfunctie handel met een beperktere oppervlakte reca. Het betreft hier 'Bakkerij Himschoot' en 'Tasttoe'. Deze zaken worden beperkt uitgebreid in de ruimte oorspronkelijk vergund als deel van de parkeergarage. 8 parkeerplaatsen worden omgevormd naar bergruimte bij deze 2 entiteiten (W0/4c).
- Dok Brewing Company neemt een deel van de parkeergarage in: 16 parkeerplaatsen worden omgevormd (W0/4a).

(+0,5) Tussenverdieping

- Het inbrengen van een bijkomende vloer in functie van het uitbreiden van de parkeergarage met 47 parkeerplaatsen

(+1) Eerste verdieping

- Meubelhandel Xooon verminderde haar oppervlakte, het saldo werd ingevuld door andere winkels (Modulyss en Wed2be) en een kantoor (KBC startit) De herbestemming van handel naar kantoor ligt voor in deze aanvraag.
- Doxstudio. Dit betreft de op de vergunde plannen aangeduide "commerciële ruimte 1.10" (voorheen uitgebaat als Atita - handel). Doxstudio is een dansstudio wat een functiewijziging naar dagrecreatie betreft.
- De op de vergunde plannen aangeduide "commerciële ruimte 1.9 ", voorheen uitgebaat als 'Go Sport', werd opgesplitst in 2 zaken voor dagrecreatie zijnde 'Modest' en 'The Park' en 1 entiteit voor dienstverlening 'Eleven' en 1 handelszaak zijnde 'Strak keukens'. Zowel 'Modest' als 'The Park' zijn voorzien van een beperkt gedeelte horeca.

(+2) Tweede verdieping

- Urban Football, werd omgevormd tot Soccer arena dat dezelfde activiteit heeft als het voormalige Urban Soccer maar zich beperkt tot 3 voetbalpleintjes en anderzijds werd deze ruimte ingenomen door JumpSky. De regularisatie van JumpSky wordt expliciet vermeld als niet voorliggend ter regularisatie gezien dit in dezelfde functie als Soccer Arena valt, zijnde dagrecreatie. Wel ligt het mezzaninegedeelte voor ter regularisatie. De mezzanine is ingericht als horeca- en ontvangstruimte.
- Karting: Er wordt een horeca gedeelte toegevoegd aan de karting.

(+3) Derde verdieping

- De horecafunctie bij O'Learys wordt afzonderlijk aangeduid en een functiewijziging van leisure (dagrecreatie/dienst) naar horeca wordt aangevraagd.

(+4) Vierde verdieping

- Het omvormen van drie havenappartementen naar kantoorruimte, zijde Atlantastraat/Dok-Noord.

De verdeling van de verschillende functies tussen vergunde en nieuwe toestand worden als volgt aangepast:

| | Handel | Wonen | Kantoor & Diensten | Dagrecreatie | Horeca |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Vergund (V) | 21.064m ² /34% | 16.212m ² /25% | 12.317m ² /19% | 12.893m ² /20% | 1.106m ² /2% |
| Nieuw (N) | 17.086m ² /26% | 15.775m ² /24% | 14.128m ² /22% | 15.756m ² /24% | 2.473m ² /4% |

Er is een verschil in totale oppervlakte tussen de vergunde en nieuwe toestand met 1.626m² ten gevolge van volgende aanpassingen:

- In het poortgebouw werd al 118m² bijkomend vergund
- Inrichten van een +0,5 parkeerniveau van 428m²
- Bijkomend invoegen van een niveau van 315m²
- Bij de functie 'Teamleader' werd er bijkomend 462m² ingericht
- Inrichten van een mezzanine van 195m² bij 'JumpSky'
- Herindeling van kantoren 108m²

Verder worden er zeer veel technische wijzigingen aangevraagd en aangeduid op de plannen. Deze wijzigingen zijn niet stedenbouwkundig van aard en worden dus niet verder beoordeeld. Dit gaat over bv. Het invoegen van een sanitaire ruimte, verschuiven van tellerlokalen of interne herindelingen met valse wanden.

Terrassen

Gekoppeld aan bepaalde recazaken worden er terrassen voorzien, dit betreft in totaal 169m² terras voor de zaken 'Hola, IzycOFFEE, Tastoetwo, Bakkerij Himschoot, Doxstudio en The park'.

Binnenplein

Er werden zonder voorafgaande vergunning 2 containers geplaatst op het binnenplein. In

huidige aanvraag worden de wederrechtelijk geplaatste constructies verwijderd. Hierbij blijft de vrijgekomen zone ingericht als verharde oppervlakte.

Gevelpubliciteit

De aanvraag voorziet volgende publiciteitsinrichtingen:

Gevel Dok-Noord

- Vijf banners (100 × 270 cm), verlicht met spots
- Eén lichtreclame dwars op de gevel (100 × 270 cm) ter hoogte van de inkompoort (Delhaize)
- Behoud van de historische lichtreclame “Rogge Maurice” (60 × 495 cm)
- Herstel van het historische opschrift “ACEC” op het centrale geveldeel
- Plaatsing van doosletters “ACEC” boven de inkom

Gevel Sassevaart

- Eén lichtreclame dwars op de gevel (75 × 65 cm) op de hoek aan het voormalige volume van het woonhuis Carels.
- Lichtreclame boven de deur (logo en blokletters, hoogte 30 cm) op de hoek aan de voormalige volume van het woonhuis Carels.
- Verlichte doosletters met logo (ronde bol, hoogte 160 cm)
- Banner met aanduiding parking, dwars op de zijgevel van het poortgebouw (100 × 200 cm), verlicht met spots
- Verlichte doosletters met logo (ronde bol) (hoogte 160 cm)
- Banner met aanduiding parking dwars op de zijgevel van het poortgebouw. 100 cm x 200 cm – verlicht met spots.

Mobiliteit

Het project voorziet in 673 autostaanplaatsen waarvan 73 oplaadpunten voor elektrische wagens en in totaal 641 fietsstalplaatsen waarvan 519 publiek toegankelijk zijn.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|----------------|--|--------------------------|
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 30 luchtblazers (30 x 2,23 kW), 2 compressoren (2,7 kW + 1,6 kW) en een koelcel (4,2 kW) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 75,4 kW. klasse 3 Nieuw | 75,4 kW |
| 32.2.2° | schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Een ontspanningsinrichting bestaande uit een inflatable park en aanhorigheden klasse 3 Nieuw | 1 ontspanningsinrichting |

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- * Op 25/10/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door vermindering) en hernieuwing van een bedrijf gespecialiseerd in organische afvalverwerking met labo (OMV_2018089755).
- * Op 09/05/2019 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een ambachtelijke bakkerij met verkooppunt (OMV_2019045194).
- * Op 26/03/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een regenwaterput (OMV_2020028360).
- * Op 06/08/2020 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een supermarkt met koeltogen en airco's (OMV_2020094363).
- * Op 10/12/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor wijziging poortgebouw (OMV_2018120965).
- * Op 23/12/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verandering van een microbrouwerij met brouwcafé (OMV_2020124977).
- * Op 18/02/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een softwarebedrijf (met opslag van gevaarlijke stoffen en airco-installaties) (OMV_2021015236).
- * Op 12/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie kleding Giks mode naar assortiment dranken de hopduvel (OMV_2021073808).
- * Op 14/07/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken in het project "Dok-Noord". (OMV_2022008167)
- * Op 15/09/2022 werd een weigering afgeleverd voor reconversie van een industriële site - Dok Noord deel winkelcentrum: het wijzigen van bouwvergunningen 2013/1109 en 2014/700. (OMV_2021176956)
- * Op 08/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurde vergunning 2013/1109 die niet werden vergund door vergunning omv_2021176956 en het regulariseren van publiciteitsvoorzieningen. (OMV_2022108403)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 9/02/2012 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de herbesteding van industriële gebouwen op Acec-site tot winkelproject en parkeergebouw (2011/924)
- * Op 10/04/2014 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de reconversie van een industriële site Dok Noord (voormalige Acec-site), de wijziging van een bouwaanvraag voor het gedeelte winkelcentrum (2013/1109)
- * Op 29/01/2015 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van havenappartementen binnen de reconversie van een industriële site Dok Noord (2014/700)
- * Op 04/08/2016 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een gevelreclame. (2016/08092)
- * Op 26/01/2017 werd een weigering afgeleverd voor de reconversie van een industriële site dok noord (voormalige acec-site), wijziging bouwaanvraag - deel winkelcentrum (2013/1109) en wijziging horeca (sassevaartstraat 42). (2016/08193)
- * Op 20/09/2018 werd een weigering afgeleverd voor de reconversie van een industriële site - dok noord (acec) het wijzigen van horeca en diensten. (2017/08299 Dig)
- * Op 21/01/2021 werd een weigering afgeleverd voor de reconversie van gebouwen tot winkels aangevuld met leisure, diensten en horeca, met integratie van een publieke ruimte en ondergronds parkeren. (2017/08133 Dig)

Verkavelingsvergunningen

- * Op 11/03/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het herontwikkelen van grond in diverse private entiteiten en de inrichting van openbaar domein. (2009 GE 125/00)

* Op 10/11/2010 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (2010 GE 125/01)

* Op 11/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor wijziging van een bestaande verkaveling. (2012 GE 125/02)

* Op 21/01/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften en het wijzigen van de perceelsgrenzen. (2017 GE 125/04)

Bouwmisdrijven & handhaving

Er zijn voor de totaliteit van de site meerdere PV's en herstellvorderingen opgemaakt. Gezien de omvang van deze documenten worden de meest relevante en van toepassing op huidige aanvraag hieronder vermeld:

1/ Binnenplein

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10016/18 opgemaakt op 10 april 2018 voor:

- het aanleggen van het binnenplein in betonverharding + het inrichten van het binnenplein met parkeerplaatsen, fietsenstalling, banken, ed.
- het plaatsen van containers op het binnenplein voor de inrichting van een café + gebruik van delen van het plein als terraszone
- het ophogen van het terrein ter hoogte van de inrit naar het winkelcentrum Dok-Noord(kadaster nummer 2719T2)

Dit resulteert in het opmaken van een herstellvordering na proces-verbaal.

PV niet-uitvoering arrest

Op 22 januari 2026 werd proces-verbaal van vaststelling van niet uitvoering en gedeeltelijke uitvoering arrest opgemaakt:

De gemeentelijke stedenbouwkundige inspecteur heeft op 22 januari 2026 vastgesteld dat het herstel zoals bevolen in het arrest van het Hof van Beroep Gent van 13 januari 2023 deels is uitgevoerd, meer bepaald:

- de onvergunde betonverharding op het binnenplein werd reeds verwijderd (evenwel met uitzondering van de verharding die zich onder en rond de zeecontainers - deze zijn nog steeds aanwezig - bevinden) en de vrijgekomen zone is voorzien van groenaanleg.

Hierbij werd wel degelijk rekening gehouden met de circulatie- en evacuatiewegen die noodzakelijk zijn voor de hulpdiensten. (cfr PV van niet uitvoering en gedeeltelijke uitvoering van arrest van 7 augustus 2025) Voor het overige is het herstel zoals bevolen in het arrest van het Hof van Beroep Gent van 13 januari 2023 niet uitgevoerd.

Vaststelling 2 april 2026

De zeecontainers zijn verwijderd, de verharding nog niet

Attest van gedeeltelijke uitvoering herstel

Op 2 april 2026 werd een attest van gedeeltelijke uitvoering van herstel opgemaakt:

De gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur heeft op 2 april 2026 vastgesteld dat het herstel zoals bevolen in het arrest van het Hof van Beroep Gent van 13 januari 2023 deels is uitgevoerd, meer bepaald: De zeecontainers op het binnen plein werden verwijderd De verhardingen die zich rond en onder de containers bevinden is nog steeds aanwezig

2/ Gevelpubliciteit

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10019/18 opgemaakt op 25 april 2018 voor:

- plaatsen van 9 dubbelzijdige verlichte uithang- en publiciteitsborden met diverse afmetingen op de voorgevel van de gebouwen langs de Sassevaartstraat en Dok-Noord
- plaatsen van verlichte doosletters

Dit resulteert in het opmaken van een herstelvordering na proces-verbaal.

Vaststelling 16 september 2025 - controle herstelvordering

Samenkomst met de overtreder. Er wordt nagekeken welke aanpassingswerken zijn uitgevoerd en welke werken zullen aangevraagd worden in de nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag die in oktober 2025 zal worden ingediend.

Kant Dok Noord:

Voor wat betreft de banieren kant Dok Noord:

Er zijn 5 banners aanwezig, de banner met bijhorende spots is verwijderd links van de inkom naar hal-doorgang. De spots bij de 5 overige banners zijn nog steeds aanwezig.

De banners met spots zullen worden opgenomen in de nieuwe aanvraag.

- De "P" van parking moest worden weggelaten op elke banner, aangezien in de Atlantastraat geen ingang van de ondergrondse parking vergund is, enkel een nooduitgang.

De "P" van parking zijn op 3 banners aanwezig op één zijde, maar verwijst nu enkel naar de ingang "Sassevaartstraat". Langs de andere zijde van de banners geen verwijzing meer naar parking via de Atlantastraat.

- Alle andere verlichte of onverlichte letterboxen, uithangborden e.d. (verlicht uithangbord Delhaize, uithangborden, verlicht logo Belfius, enz...) zijn te verwijderen, uitgezonderd de historische belettering van ACEC boven de inkom.

het uithangbord OWS was al verwijderd.

Geen wijzigingen: publiciteit M. Rogge, Delhaize, Belfius nog aanwezig

Deze publiciteitsborden worden opgenomen in de nieuwe aanvraag.

- De banier op het fronton van het middenrisaliet ("Dok-Noord" met "P=>") is integraal te verwijderen. Dit kan vervangen worden door een beschildering of losse belettering van "Dok Noord", zonder de P en de pijl, op dit gecementeerd vlak op voorwaarde dat een ontwerp hiervan voorafgaand aan de uitvoering ter goedkeuring voorgelegd wordt aan de dienst Monumentenzorg. Het ontwerp dient rekening te houden met de schaal, inpasbaarheid op dit gecementeerd vlak, de soberheid,...

Dit was reeds integraal verwijderd

Kant Sassevaart:

- De zwarte doosletters met het opschrift "Dok Noord" kunnen behouden blijven daar deze in verhouding zijn tot de grootte van het totaalproject. Het bijhorende, cirkelvormige logo is daarentegen te grootschalig; dit komt letterlijk tegen de vier belendende ramen en kan niet aanvaard worden. Dit logo moet verkleind worden tot de lettergrootte van het opschrift "Dok Noord".

Was reeds aangepast. Het cirkelvormige logo is behouden en verkleind tot de lettergrootte van het opschrift Dok Noord

- Alle andere verlichte of onverlichte letterboxen, uithangborden e.d. (verlichte logo's Belfius, enz...) aan de gevel zijn te verwijderen, met uitzondering van het blauw verlichte publiciteitsbord dat aan het poortgebouw bevestigd is en dat de ingang van de ondergrondse parking aanduidt.

Ongewijzigd : Is nog steeds niet verwijderd.

Wordt opgenomen in de nieuwe aanvraag.

- Het mobiel voertuig met enkelzijdig publiciteitspaneel langsheen Muidelaan moet worden verwijderd.

Was reeds aangepast. Het mobiel voertuig was al verwijderd

3/ Functiewijzigingen

Er is een proces-verbaal met het nummer 66.97.10073/19 opgemaakt op 17 oktober 2019 voor: gelijkvloers:

- Het opsplitsen van een bestaande handelszaak in 2 aparte horecazaken
- Het uitbreiden van de horecazaken met bergplaatsen door inname deel parking
- Uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping terhoogte van de nieuwe horecazaak tussenverdieping
- Uitbreiden van de tussenverdieping voor bijkomende parkeerplaatsen 1ste verdieping
- Het wijzigen van 2 detailhandelsruimten naar 2 horecazaken/vrije tijd
- Het inrichten van een kantoorfunctie in een bestaande handelszaak 2de verdieping
- Het plaatsen van een tussenverdieping in een bestaande soccerhal
- Het uitbreiden van de cafetaria + kleedkamers en het plaatsen van een nieuwe deuropening in de zijgevel 3de verdieping
- Het inrichten van een restaurant bij de bowlingruimte
- Het uitbreiden van de cafetaria + kleedkamers 4de verdieping
- Het samenvoegen van 3 woongelegenheden tot 1 kantoorruimte

Dit resulteert in het opmaken van een herstelvordering na proces-verbaal.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Geen advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** gemeld op 22 april 2026 onder ref.

AV/411/2026/00701:

Dit dossier handelt over een adviesvraag langs een weg die niet door het Agentschap Wegen en Verkeer wordt beheerd. Bijgevolg kan het Agentschap Wegen en Verkeer geen advies verlenen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 18 mei 2026 onder ref. omv-2025011034 Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Dok-Noord 3B in Gent (44021A2735/00X002) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden, is

- *Er zijn een aantal publiciteitsinrichtingen die verlicht worden. De lichtpunten mogen niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van de waterweg. Een verlichtingsinstallatie kan voor de scheepvaart verblinding veroorzaken. Hierbij is de combinatie van gekozen armatuur, lamp en opstellingswijze van belang. De verhoging van de drempelwaarde (Threshold Increment) geeft de mate van verblinding aan. De drempelwaarde dient kleiner te zijn dan 10%.*

Deze aanvraag betreft alle wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde bouwvergunningen ref 2013/1109 en ref.2014/700 die nog niet werden vergund d.m.v. eerdere aparte vergunningen. Er zijn diverse

wijzigingen op vlak van bestemming. Er zijn ook een aantal technische wijzigingen ten gevolge van - bouwtechnische redenen en aanpassingen qua circulatie en evacuatie en ten gevolge van de besprekingen met dienst Ruimtelijke planning en mobiliteit inzake de inrichting van het middenplein. Bovendien beoogt deze aanvraag een regularisatie en een globale visie omtrent de publiciteitsvoorzieningen.

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

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van het Handelsdok.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

| | Ja/Nee | Kans |
|--|--------|--------------------------------------|
| Fluviale overstromingsgebieden | Nee | / |
| Pluviale overstromingsgebieden* | Ja | Kleine kans 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 indien de lichtpunten aan onderstaande voorwaarden voldoen:

- De lichtpunten mogen niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van de waterweg. Een verlichtingsinstallatie kan voor de scheepvaart verblinding veroorzaken. Hierbij is de combinatie van gekozen armatuur, lamp en opstellingswijze van belang. De verhoging van de drempelwaarde (Threshold Increment) geeft de mate van verblinding aan. De drempelwaarde dient kleiner te zijn dan 10%.

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Er worden geen handelingen aangevraagd waarop de hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

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

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Het projectgebied is bovendien niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime 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 vergunningverlener 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.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 2 juni 2026 onder ref. AD-17-647 – 6de advies

Drinkwater

Deze adviesaanvraag betreft de WIJZIGING BOUWAANVRAAG, waarvoor vergunning is verleend;

- *Ref. 2011/924 – dd.09-02-2012 & 2013/1109 – dd.10-04-2014); winkelcentrum,*
- *Ref. 2014/700 – dd.29-01-2015 appartementen*

Is overeenkomstig het RUP 134 ACEC, zone C Z3 en de verkavelingsvergunning (ref.2009/75 – dd.11-03-2010 / lot 7).

Reconversie gebouwen 2, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7 en 11 tot winkels en appartementen aangevuld met leisure, diensten en horeca, met integratie van een publieke ruimte (binnenplein) en ondergronds parkeren.

Diverse functies worden ondergebracht in een totaalconcept (tot max. 5 bouwlagen), conform het hogervermelde RUP, met ondermeer

- *In hoofdbestemming*
 - * *Kleinhandel*
 - * *Wonen*
- *In nevenbestemming: beperkt tot 50% van de bruto-vloeroppervlakte*
 - * *Cultuur*
 - * *Kantoor*
 - * *Diensten*
 - * *Recreatie*
 - * *Horeca*
 - * *Gemeenschapsvoorziening en bedrijvigheid*

Deze aanvraag betreft alle wijzigingen t.o.v. de goedgekeurde bouwvergunningen ref. 2013/1109 en ref. 2014/700 die nog niet werden vergund d.m.v. eerdere aparte vergunningen. Ten opzichte van de vergunde plannen worden volgende aanpassingen voorzien inzake de integratie in de omgeving:

Het binnenplein: conform overleg met dienst Omgeving en Toezicht

De voormalige Koer, die bij het nieuwe concept verruimd is, wordt een binnenstedelijk plein met toegang tot de ondergrondse parking voor de wagens en een knooppunt van circulatieassen voor voetgangers en fietsers vanuit de Sassevaart naar de Atlantastraat en Dok Noord naar het Carelplein richting Salvatorstraat.

Op het plan 'BA_Doknoord Winkelcentrum_IB_N_0_inplantingsplan brandweer' staan ter hoogte van het binnenpleintje en brandweg twee bovengrondse hydranten ingetekend. Hiervoor is uitbreiding van ons drinkwaterdistributienet nodig.

We verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepede watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het regulariseren van interne herindelingen, constructieve wijzigingen, functiewijzigingen en publiciteit + de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky).

Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)**

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- *Deel in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied tgv uitvoering van de werken van de Verapas brug*
- *Voor dit deel geldt dat in de straat een gescheiden stelsel ligt. Aansluiting op de riolering dient ook volledig gescheiden te worden voorzien*
- *Deels in collectief te optimaliseren buitengebied:*
- *Voor dit deel geldt dat dein de straat ligt een gescheiden stelsel. Aansluiting op de riolering dient ook volledig gescheiden te worden voorzien*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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 ;

Volgende is van toepassing:

- *aansluiting op bestaand stelsel: 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*
- *herbruik van bestaande aansluitingen tgv sloop van bestaande gebouwen*
- *Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt*

SEPTISCHE PUT

- *Verplicht te voorzien per lot.*
- *Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE*

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

Huidige aanvraag betreft de zoveelste regularisatieaanvraag van dossier. Bij elke wijzigingsaanvraag heeft FARYS en advies verleend met voorwaarden met de vraag aangepaste plannen te mogen ontvangen. Helaas is bij elke wijziging geen rekening gehouden met de opmerkingen van FARYS. Ondertussen zijn in kader van de werken openbaar domein Sassevaartstraat nieuwe rioolaansluitingen voorzien op gescheiden stelsel aldaar. Ondanks meerdere mails in kader van deze werken, ondanks aanvragen van keuringsattesten van dit gebouw om te kunnen aansluiten op de openbare riolering, blijken de toegevoegd plannen in de regularisatieaanvraag niet overeen te stemmen met gemaakt afspraken.

Volgende funderings/rioleringsplannen zijn toegevoegd aan dossier

BA_DokNoord winkelcentrum_P_B_-1-1

BA_DokNoord winkelcentrum_P_B_-2-2

BA_DokNoord winkelcentrum_P_B_-3-3

Verwijzend naar de letter "B" zouden dit bestaande rioleringsplannen moeten betekenen

BA_DokNoord winkelcentrum_P_V_-1-1n

BA_DokNoord winkelcentrum_P_V_-2-2n

BA_DokNoord winkelcentrum_P_V_-3-3n

Verwijzend naar de letter "V" zouden dit verwijzende naar vergunde rioleringsplannen

NOOT: Op dit plan plan staan aansluitingen die nooit vergund zijn en die niet zijn volgens de afspraken met FARYS. In vorige aanvragen was steeds voorzien om zowel de overloop van de septische put en regenwater put te voorzien in de Sassevaartstraat en niet in Dok Noord. Bij de heraanleg van de riolering in Dok Noord is hier geen gescheiden stelsel voorzien

BA_DokNoord winkelcentrum_P_N_-1-1

BA_DokNoord winkelcentrum_P_N_-2-2

BA_DokNoord winkelcentrum_P_N_-3-3

Verwijzende naar de letter "N" zijn dit de nieuwe geldende rioleringsplannen voor betreffend dossier.

Deze plannen zijn niet conform de gemaakte afspraken volgens meerdere mails.

In begeleidend nota wordt onder Nico-1 vermeld: wijziging riolering na advies Farys. Echter zijn de bijgevoegde plannen niet conform de gemaakte afspraken. Het aan te leveren keuringsattest van gebouw, dat al meermaals is aangevraagd, zal uitsluiting moeten geven voor aansluiting van gebouw volgens gemaakt afspraken.

In kader van de rioleringswerken in de Sassevaartstraat dient ontwikkelaar een keuringsattest over te maken aan Farys. Zonder dit keuringsattest kan Farys/Stad Gent zijn subsidies voor dit dossier verliezen. Er is al een aangetekende verzending hiervoor verstuurd, helaas komt er geen enkele reactie van de aanvrager van betreffend dossier.

Elke huisaansluiting op de openbare riolering in de straat dient gravitair te worden voorzien op het openbaar stelsel. Indien niet gravitair kan worden aangesloten moet intern op het private stelsel een pompstation worden voorzien.

In kader van de toekomstige rioleringswerken in de Atlantastraat kan dit nog eventueel verlaagd worden op voorwaarde dat er wordt aangesloten in het bovenste kwadrant van de leiding. Geen enkele private leiding mag worden voorzien in toekomstig openbaar domein.

Elke leiding die nodig is voor het private rioleringsstelsel moet voorzien worden op privaat domein en niet op toekomstig openbaar domein. De huisaansluitputjes op het toekomstig openbaar domein zijn de grens tussen openbaar en privaat. Gelieve op dit plan dan ook duidelijk deze grens over te nemen conform de plannen van de omgevingsaanleg zodat dit duidelijk zichtbaar is.

Elke huisaansluiting (DWA/RWA) dient gravitair te worden aangesloten op het toekomstig openbare stelsel. Indien dit niet lukt dient op het private terrein een pompstation te worden voorzien dat het afval/regenwater ter plaatse oppompt zodat gravitair kan worden aangesloten.

Aansluiting langsheen de Atlantastraat zijn uitgevoerd zonder vergund dossier omgevingsaanleg. Dit dossier dient opnieuw te worden voorgelegd voor vergunning. Mogelijks zijn niet alle aansluitingen mogelijk in de toekomst.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

- De afwijkingen gevraagd in dossier kunnen enkel worden toegestaan door de Stad Gent.*
- De rioleringsplannen nieuwe toestand "N" zijde Sassevaartstraat, zijn niet volledig conform de gemaakte afspraken bij de uitvoering van de rioleringswerken in de Sassevaartstraat. De hiervoor nodige keuringsattesten van gebouw dienen dringend te worden overgemaakt aan Farys. De voorwaarden van Farys langs deze zijde zijn bindend en kunnen niet meer gewijzigd worden.*
- De aansluitingen richting Carelsplein en Atlantastraat zijn uitgevoerd zonder goedgekeurd dossier omgevingsaanleg door Farys. Voor de aanleg van dit gedeelte is een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag noodzakelijk. Diepte rioolaansluitingen*

*zullen niet worden toegestaan en dient in dit dossier nog verder onderzocht te worden.
Huidig dossier en toekomstig dossier dienen op elkaar afgestemd te worden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 24 april 2026 onder ref. TPW-OL-2026433208:

Fluxys bezit een aardgasleiding die onder Dok-Noord loopt.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de wijziging van de eerder afgeleverde vergunningen 2011/924 dd. 09/02/2012, 2013/1109 dd. 10/04/2014 en 2014/700 dd. 29/01/2015 voor de reconversie van de industriële site - Dok Noord (ACEC-site).

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarden:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden als de veiligheidsmaatregelen op te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 mei 2026 onder ref. 047575-044/MN/2026:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- alle gebouwen moeten bereikbaar blijven voor de ladderwagen van de brandweer (actueel is er een reclamestand van MIG Motors op het binnenplein, dringend te verwijderen).

- de brandweer krijgt vaak vals alarm van de brandcentrale. De aanwezigen en de bewoners geraken op deze manier te veel gewend aan deze valse alarmen. Hierdoor ontstaat het gevaar dat er niet voldoende wordt geëvacueerd bij een echt brandalarm. De bouwheer moet dringend te nodige aanpassingen doen om valse brandalarmen te vermijden.

- Vermits verschillende trappen breder zijn dan 240 cm, moet er over alle verdiepingen een trapeuning in het midden van de trap voorzien worden. Dit is nodig om een veilige evacuatie te garanderen.

- de aanpassing van de autoparking (op verdieping +0,5 en +1) moet voldoen aan alle gestelde vereisten bij de bouwvergunning van de oorspronkelijke autoparking (o.a. RWA-installatie, uitgangen, signalisatie, branddetectie, ...)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'ACEC' (Definitief vastgesteld door de Deputatie op 6 april 2006), in de zone voor stedelijke functie C.

| Z3 | | Zone voor stedelijke functies C (Z3) | |
|---------------------------|---|---|--|
| Niet verordenend | | Verordenend | |
| Ruimtelijke opties | | Stedenbouwkundige voorschriften | |
| Bestemming | <p>Hoofdbestemming: Geven van nieuwe bestemming aan de oude fabrieksgebouwen Type C is een grote projectzone die langs Dok-Noord gelegen is. In deze zone voor stedelijke functies staat wonen en handel centraal. De architectuur en organisatie van deze gebouwen moet dusdanig zijn dat er een maximale synergie bestaat tussen het park, de kade en de gebouwen.</p> <p>De lasten zijn de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor openbaar groen en de realisatie en overdracht aan de Stad van de zone voor wandel- en fietsgebied.</p> <p>Nevenbestemmingen: De zone voor stedelijke functies C dient in de eerste plaats voor wonen en handel in de breedste betekenis. In de tweede plaats zijn diensten/onderwijs, bedrijvigheid, horeca, recreatie, cultuur en kantoren toegelaten.</p> | <p>Hoofdbestemming: wonen en handel. Minimum 20% wonen is verplicht.</p> <p>Enkel volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten: diensten/onderwijs, bedrijvigheid, horeca, recreatie, cultuur, kantoren</p> <p>Nevenbestemmingen worden beperkt tot maximum 50% van de brutovloeroppervlakte en mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze nevenactiviteiten mogen slechts een minimale belasting zijn voor woon- en leefmilieu, mogen slechts zeer beperkt afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.</p> <p>Voor deze zone worden er lasten opgelegd via de eerste verkaveling of stedenbouwkundige vergunning. Indien de eigendom van de betreffende percelen, verdeeld is over meerdere (rechts) personen of indien meerdere (rechts) personen een bouwrecht ten aanzien van de betrokken percelen bezitten, dienen de opgesomde doelstellingen gewaarborgd te worden door het indienen van een gezamenlijke aanvraag voor een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning die aan deze doelstellingen voldoet. In de zone voor stedelijke functies C is, zolang de nabestemming in de zone voor industrie niet gerealiseerd is, geen wonen toegelaten in een strook van 20m breed (te meten vanaf de zone voor wandel- en fietsgebied) grenzend aan de zone voor industrie. (zie aanduiding op het bestemmingsplan)</p> | |

De hoofdbestemming betreft wonen en handel waarvan er minimum 20% wonen verplicht is. Als nevenbestemming zijn diensten/onderwijs, bedrijvigheid, horeca, recreatie, cultuur en kantoren toegestaan. In huidige aanvraag wordt de onderlinge verhouding tussen de functies aangepast:

| | Handel | Wonen | Kantoor & Diensten | Dagrecreatie | Horeca |
|-------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Vergund (V) | 21.064m ² /34% | 16.212m ² /25% | 12.317m ² /19% | 12.893m ² /20% | 1.106m ² /2% |
| Nieuw (N) | 17.086m ² /26% | 15.775m ² /24% | 14.128m ² /22% | 15.756m ² /24% | 2.473m ² /4% |

Hierbij blijft er 24% wonen behouden als bestemming alsook 26% handel, wat in totaal 50% van de totale functies bedraagt en dus nog steeds als hoofdbestemming kan aanschouwd worden.

De aanvraag kan bijgevolg als **in overeenstemming** met de voorschriften beoordeeld worden.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2017 GE 125/04 van 21 januari 2021). De aanvraag heeft betrekking op lot 7. De zonering volgens deze verkaveling is Zone voor stedelijke functie C. De verkaveling neemt voor deze zone de voorschriften van het RUP ACEC over. De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling. (zie ook beoordeling RUP 'ACEC' hierboven).

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 **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg;

Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

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

Toetsing: niet conform:

De reclamebanners dwars op de gevel kant Dok-Noord springen allemaal 100cm uit voorbij de rooilijn op een vrije hoogte van ca. 3m. Op dergelijke vrije hoogte dient de uitsprong beperkt te blijven tot maximaal 60cm. Er wordt hierbij geen grondige motivatie tot afwijking gemotiveerd door de aanvrager. Bijgevolg worden **alle dwarse reclamebanners incl. de spots uitgesloten uit de vergunning.**

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants, slagerij, bakkerij, ... kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

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

Het afvalwater van deze activiteiten moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit is niet af te lezen op de plannen en wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Geur

De uitlaat van keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Volgens artikel 8 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van **10 meter** bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Het artikel wordt foutief geciteerd in de geurnota's.

Bij de dienst Toezicht van de Stad zijn geen geurklachten gekend.

Geurnota bakkerij

De dichtstbijzijnde wooneenheden bevinden zich op meer dan 40 meter van het afvoerpunt. Conform artikel 8 van het algemeen bouwreglement wordt positief advies gegeven om af te wijken van het artikel. Een uitlaat 2 meter boven de nok van het dak volstaat. De omliggende 'aanzuigpunten' (vensters, terrassen, ...) die misschien hoger gelegen zijn bevinden zich op voldoende afstand.

Geurnota restaurant bowlingzaal

De uitlaat bevindt zich op de nok van het dak.

Gezien de ruime afstand tot de omliggende bewoning (50 meter) is de meerwaarde van het voorzien van een verticale luchtafvoer boven de nok van de omliggende gebouwen eerder minimaal en kan de huidige afblaas als voldoende worden aanzien. De omliggende 'aanzuigpunten' (vensters, terrassen, ...) bevinden zich ook allemaal op voldoende afstand. In noordoostelijke richting (bij overheersende zuidwestenwind) is er een woonunit op ruim 50 meter. In de voorbije jaren werden nog geen bemerkingen naar geur toe ontvangen. Mocht dit in de toekomst toch voorkomen dan kan de uitlaat verder aangepast worden en verticaal uitgestoten worden boven de daknok. Conform artikel 8 van het algemeen bouwreglement wordt positief advies gegeven om af te wijken van het artikel.

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.

Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste Gemeenteweg (Sassevaartstraat & Dok-Noord).

4.5. Milieuaspecten

Geluid

Momenteel wordt bij de dienst Toezicht van de Stad volgende bezorgdheid van een buurtbewoner onderzocht: vrees voor geluidshinder afkomstig van terras/cafetaria Soccer Arena.

Het advies op vorige stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen kan behouden blijven:

- Deze eisen die opgenomen zijn in de akoestische studie moeten in de lastenboeken, of in de verkoop/verhuur overeenkomst worden opgenomen.
- Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.
- Voor niet-ingedeelde inrichtingen (categorie 1) mag het geluidsniveau van muziek dat geproduceerd wordt in publiek toegankelijke ruimtes, de 85 dB(A) LAeq,15min niet overschrijden. Mits een gemotiveerde aanvraag kan het college van burgemeester en schepenen 12 keer per jaar een uitzondering toestaan om hogere geluidsniveaus te produceren.

Er dient te allen tijde voldaan te worden aan het politiereglement op de openbare rust en de veiligheid.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Waterweg.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Het projectgebied is bovendien niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

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 waterverbruik van de inrichting bedraagt tussen 250 en 300 m³/jaar. Deze waarde bedraagt minder dan 600 m³/jaar waardoor de lozing van huishoudelijk afvalwater geen ingedeelde activiteit is. De impact van de lozing wordt verder besproken onder het aspect afvalwater. De bijzondere voorwaarde dient nageleefd te worden.

In de berging op de tweede verdieping bevindt zich een beperkte opslag van enkele reinigingsproducten. De opslag van dit bodemvreemd materiaal is niet indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bouwvolume

Er worden een beperkt aantal zaken ter regularisatie voorgelegd of als nieuwe elementen toegevoegd die een impact hebben op het bouwvolume en fysieke verschijningsvorm van het gebouw. Het gaat om de hoek aan het Carelsplein, waar in plaats van een schuine gevel de gevel recht werd getrokken en de trappenpartijen anders zijn gepositioneerd, en om een nieuwe trap van +2 naar +4 in de hoek van het gebouw zijde Sassevaartstraat. Beide aanpassingen passen binnen de toegestane bouwenvolpe conform het RUP. Gelet op de omvang van de site en afstanden naar de omwonenden/aanpalende, zijn deze aanpassingen van geringe aard met beperkte impact naar de omgeving. Vanuit ruimtelijk oogpunt en in functie van brandveiligheid en functioneren van de site zijn deze ingrepen aanvaardbaar.

Functiewijziging

Een aantal zaken/ruimtes werden zonder voorafgaande vergunning qua functie gewijzigd. In de nieuwe toestand worden een aantal nieuwe functiewijzigingen bijkomend voorgesteld.

De verhouding tussen de toegestane functies wordt in het RUP ACEC omschreven en dient voor de totaliteit van de site te worden bewaakt. De aanvraag omvat tabellen die de functies duidt in de oorspronkelijk vergunde en nieuwe toestand. De vergunde en bestaande toestand werd recent door dienst Toezicht mee onderzocht (inclusief vaststellingen op het terrein) en bevestigd.

Zowel in bestaande als nieuwe toestand blijft de vooropgestelde verhouding tussen hoofd- en nevenfuncties gerespecteerd. De verhouding tussen de verschillende functies blijven hierbij in overeenstemming met het RUP (zie ook 4.1.). Naar omvang en dynamiek van de gewijzigde functies wordt vastgesteld dat:

- De horeca-gedeeltes vaak gaan om kleinere nevenfuncties bij een andere functie (handel waar ook een deel ter plaatse genuttigd kan worden, leisurefunctie waar binnen de afbakening ook een horeca-ruimte wordt voorzien). De functie is zo gespreid en vaak gekoppeld aan de openingsuren van de bijhorende handels- of dagrecreatieactiviteit. De dynamiek (in omvang, plaats op de site en tijd) is hierdoor ook gespreid en beperkt.
- Grotere commerciële ruimtes vaker opgedeeld worden in kleinere entiteiten. Hierdoor ontstaat een dichtere bezetting door meer gebruikers en met een meer divers karakter. Op de totale omvang van het winkelcentrum blijft dit aanvaardbaar. Dergelijke economische dynamiek met bijhorende functiewijzigingen is in dit winkelcentrum dan ook vergelijkbaar met bvb een zone in kernwinkelgebied.

Er dient bij functiewijzigingen in een kleinhandelsgeheel steeds beoordeeld te worden of geen gemengde aanvraag voor kleinhandel vereist is. In de voorgaande aanvragen werd reeds vastgesteld dat de aanvraag niet vergunningsplichtig is op vlak van kleinhandel. Bij verdere toetsing kan nog steeds vastgesteld worden dat huidige aanvraag niet vergunningsplichtig is op vlak van kleinhandel. Bij toekomstige wijzigingen in categorieën van het DIHB dient opnieuw onderzocht te worden of de categoriewijziging vergunningsplichtig is op vlak van kleinhandel.

Binnenplein

De wederrechtelijk geplaatste containers op het binnenplein werden reeds verwijderd en er werden reeds stappen ondernomen om het binnenplein te gaan vergroenen. Echter blijft er een groot aandeel verharding aanwezig in functie van het voorzien van de containers op het binnenplein. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de verharding die wederrechtelijk werd voorzien in functie van de containers opgebroken dient te worden en ingericht te worden als groenzone (zie aanduiding plannen).

Gevelpubliciteit

Gelet op de schaal en ritmering van de gevels zijn de aangevraagde gevelreclames evenwichtig gepositioneerd en visueel ondergeschikt aan de architectuur. De historische opschriften en lichtreclames versterken bovendien de leesbaarheid van het industriële verleden van de site. Echter werden er hier wederrechtelijk een veelvoud aan gevelbanners voorzien dat niet voldoet aan de hedendaagse regelgeving en dus **uitgesloten worden uit de vergunning (zie aanduiding plannen)**.

Mobiliteit

De aanvraag omvat een aantal wijzigingen van een reconversie van een oude industriële site aan Dok Noord (originele vergunning 2011/924). In 2013 (2013/1109) werden reeds enkele kleinere functiewijzigingen doorgevoerd, waarvoor de nodige documenten aangeleverd waren zoals een

aangepast mobiliteitsprofiel. In het verleden zijn er verschillende voorbesprekingen geweest met de ontwikkelaar over de mobiliteitsaspecten. Er werd een RUP en een Mober opgesteld voor dit project.

Huidige aanvraag werd niet besproken met het Mobiliteitsbedrijf en noch werd de aangeleverde Mober geactualiseerd met correct en eenduidige cijfers, waardoor een gedetailleerde beoordeling van het huidige mobiliteitsprofiel van de nieuwe functies niet mogelijk is. Er worden wijzigingen aangebracht die mogelijks een impact hebben op vlak van mobiliteit. De impact hiervan wordt onvoldoende gestaafd met cijfers noch wordt er grondig gemotiveerd dat huidige aanvraag de mobiliteitsvraag van de nieuwe functies volgens de huidige parkeereisen kan opvangen.

In de nota wordt niet besproken wat de impact is van deze wijzigingen op de site, rekening houdend met het aantal parkeerplaatsen dat werd bepaald in de Mober van 2019. De Mober werd wel toegevoegd maar dateert van 2024 en bevat dus geen relevante of actuele cijfers. Verder wordt er in de berekening gebruik gemaakt van verschillende cijfers, waardoor een eenduidige berekening niet mogelijk is.

Uitgaande dat de parkeerbehoefte van de gehele site reeds meermaals werd bekeken en in rekening gebracht kan er wel van worden uitgegaan dat de aanwezig parkeeroplossingen voldoende zijn voor de nu aanwezige functies. Het is aan de aanvrager om duidelijk aan te tonen dat het totaal aantal parkeerplaatsen (inclusief diegene die geschrapt zijn) nog steeds voldoende zijn voor de werking van de ganse site, rekening houdend met alle wijzigingen. **Echter toont de informatie in dit dossier onvoldoende aan dat er geen negatieve impact is op vlak van mobiliteit waardoor hier geen concreet standpunt in kan worden genomen. Om de impact op de mobiliteit niet bijkomend te gaan verhogen wordt het omvormen van 27 parkeerplaatsen naar bergruimte en fietsenstalling bij handelszaken ongunstig beoordeeld en uitgesloten uit de vergunning.**

Er is ook geen éénduidigheid over het aandeel fietsparkeren op de site en de aangeleverde cijfers en plannen stemmen hier niet overeen. Om een maximaal aandeel aan publiek toegankelijke fietsenstallingen te voorzien en wildparkeren te voorkomen wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen 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 lucht

In functie van het inflatable park zijn verspreid over de ruimte 30 luchtblazers of blowers opgesteld. Dit zijn geen luchtcompressoren en de toestellen zijn in principe niet meldingsplichtig. Ter volledigheid worden de blowers ingedeeld onder rubriek 16.3.2°a) als andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen. Het gaat om in totaal 30 blowers met elk een maximaal vermogen van 2,23 kW.

Er zijn twee luchtcompressoren aanwezig met een vermogen van 2,7 kW en 1,6 kW. Indien het product van de toelaatbare druk (in bar) en het volume (in liter) van de luchtcompressor groter is dan 3.000 bar.liter moet de luchtcompressor, conform artikel 5.16.3.2, §4 van Vlarem II, onderworpen te worden aan een onderzoek door een milieudeskundige erkend in de discipline houder voor gassen of gevaarlijke stoffen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Bijkomend is een koelcel van 4,2 kW aanwezig. De koelcel beschikt over een inwendige condensor.

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van het koelmiddel is. 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 koelinstallatie dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde 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 lektheidcontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Dit wordt al opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Er zijn geen koelinstallaties/airco's op het dak aanwezig. Gezien de ligging en gezien de activiteiten in pandig plaatsvinden worden er geen aanzienlijke effecten naar geluid of trillingen verwacht.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect afvalwater

De lozingspunten afvalwater in Handelsdok moeten verdwijnen. Het afvalwater moet op alternatieve wijze gescheiden afgevoerd worden. Het keuringsattest privéwaterafvoer dient voor 01/08/2026 bezorgd te worden de dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt als bijzondere voorwaarde 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 047575-044/MN/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de vooropgestelde regularisatie van functiewijzigingen (van handel naar horeca, van handel naar leisure/diensten en van wonen naar kantoor), voor de technische aanpassingen, voor ingrepen in functie van brandveiligheid en beperkte impact op het bouwvolume. Mits het respecteren van de **bijzondere voorwaarden** is de aanvraag op dit aspect milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Ongunstig voor de functiewijziging van het gelijkvloers van parkeerplaatsen naar bergruimtes en horeca: er wordt in het dossier onvoldoende gestaafd wat de gezamenlijke impact van de functiewijzigingen is op vlak van mobiliteit. Er werd geen doorrekening gemaakt ten opzichte van het gewijzigde aantal plaatsen (in totaliteit) en gewijzigd programma (meer kantoren en leisure, minder handelsoppervlakte). Daarom wordt het omvormen van 27 parkeerplaatsen in deze aanvraag niet toegestaan.

Ongunstig voor alle dwarse reclamebanners incl. de spots (strijdig met het Algemeen Bouwreglement).

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|----------------|---|--------------------------|
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 30 luchtblazers (30 x 2,23 kW), 2 compressoren (2,7 kW + 1,6 kW) en een koelcel (4,2 kW) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 75,4 kW. Nieuw | 75,4 kW |
| 32.2.2° | schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Een ontspanningsinrichting bestaande uit een inflatable park en aanhorigheden Nieuw | 1 ontspanningsinrichting |

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2025011034 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van interne herindelingen, constructieve wijzigingen, functiewijzigingen en publiciteit (wijziging t.o.v. vergunning 2013/1109 en 2014/700) + de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky) aan Bert Vander Sype, Hans De Neef, JUMP GENT bv (O.N.:0666678921) en VASTGOED NOORD nv (O.N.:0443549029) gelegen te Dok-Noord 3A-7D, Sassevaartstraat 42, 46, 47 en 48, 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 inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20221219-0038 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

| Rubriek | Omschrijving | Hoeveelheid |
|----------------|---|--------------------------|
| 16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 30 luchtblazers (30 x 2,23 kW), 2 compressoren (2,7 kW + 1,6 kW) en een koelcel (4,2 kW) met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 75,4 kW. Nieuw | 75,4 kW |
| 32.2.2° | schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Een ontspanningsinrichting bestaande uit een inflatable park en aanhorigheden Nieuw | 1 ontspanningsinrichting |

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Uitgesloten uit vergunning

- De omvorming van een deel parkeerplaatsen op het gelijkvloers naar berguimtes voor verschillende omliggende zaken alsook het omvormen naar fietsenstalling (zie aanduiding op plan).

Dit kan bij een volgende aanvraag voor regularisaties in het winkelcentrum worden hernomen mits:

- Voldoende doorrekening en zicht op de evoluties/verschuivingen in het aantal parkeerplaatsen
 - Het uitvoeren van een nieuwe MOBER met geactualiseerde en correcte cijfers.
 - Voldoende gegevens over compartimentering van deze berguimtes ten opzichte van de parkeergarage en handels/horecaruimtes waarmee ze in verbinding staan.
- Alle dwarse reclamebanners incl. de spots worden uitgesloten uit de vergunning**

Voortvloeiend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg (advies van 18 mei 2026, met kenmerk omv-2025011034 Behandeling in eerste aanleg-001) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 24 april 2026, met kenmerk TPW-OL-2026433208) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenstalling

Er worden op de plannen zones aangeduid die verplicht te voorzien zijn van een permanente en publiek toegankelijke fietsenstalling. Dit dient te gebeuren door niet wegneembare enkellaagse hoog-laag fietsenrekken. Het gangpad achter de fietsenstalling dient minstens 2m te bedragen.

Binnenplein

De verharding dat wederrechtelijk werd voorzien in functie van de containers dient opgebroken te worden en ingericht te worden als groenzone (zie aanduiding plannen)

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). ?

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants, slagerij, bakkerij, ... kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Het afvalwater van deze activiteiten moet via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geluidshinder

Er dient te allen tijde voldaan te worden aan het politiereglement op de openbare rust en de veiligheid.

Openbaar domein

De voorwaarden bij dossiers 2013/1109 en 2014/700 blijven gehandhaafd.

Riolering

De voorwaarden bij dossiers 2013/1109 en 2014/700 blijven gehandhaafd.

Huidige situatie openbaar domein

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hierop aan te sluiten. Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 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

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

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

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

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

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

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.

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

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in de Sassevaartstraat. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Opbouw

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.

Gevelreclame

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Kleinhandelsactiviteit

De vergunning wordt goedgekeurd op voorwaarde dat de aanvrager binnen de 6 maanden na goedkeuring van de vergunning voor elke unit een overzicht bezorgt van:

- per unit het totale aantal m²
- per unit het aantal m² voor elk van de 6 categorieën van kleinhandelsactiviteiten:

Tot en met 3 maart 2024 bestaan er vier categorieën van kleinhandelsactiviteiten:

- verkoop van voeding;
- verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
- verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- verkoop van andere producten.

De vierde categorie wordt vervangen door drie nieuwe categorieën. Deze nieuwe categorieën hebben elk een andere impact op de doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid.

Vanaf 4 maart 2024 bestaan er dus zes categorieën van kleinhandelsactiviteiten:

- verkoop van voeding;
- verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
- verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- verkoop van vervoers- en transportmiddelen;
- verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de eerste vier categorieën;
- verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de eerste vier categorieën.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. De lozingspunten afvalwater in Handelsdok moeten verdwijnen. Het afvalwater moet op alternatieve wijze gescheiden afgevoerd worden. Het keuringsattest privéwaterafvoer dient voor 01/08/2026 bezorgd te worden de dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
2. De voorwaarden uit het advies (met referentie 047575-044/MN/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden 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 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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).

Milieu

1. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
2. Indien het product van de toelaatbare druk (in bar) en het volume (in liter) van de luchtcompressor groter is dan 3.000 bar.liter moet de luchtcompressor, conform artikel 5.16.3.2, §4 van Vlarem II, onderworpen te worden aan een onderzoek door een milieudeskundige erkend in de discipline houder voor gassen of gevaarlijke stoffen.
3. 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 koelinstallatie dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde 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.
4. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>)

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05398 - OMV_2025011034 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van interne herindelingen, constructieve wijzigingen, functiewijzigingen en publiciteit (wijziging t.o.v. vergunning 2013/1109 en 2014/700) + de exploitatie van een indoor inflatable park (JumpSky) - zonder openbaar onderzoek - Dok-Noord en Sassevaartstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025011034

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

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

| Plannen | Hash code (base64) |
|---|---------------------------|
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_N_CC_snedes CC.pdf | 9qQsFpS0PEUnu9D+Q1w8CA== |
| BA_Dok Noord Winkelcentrum_G_V_A_achtergevel.pdf | PW5xwariYS55NdvPsSkcog== |
| BA_Dok Noord Winkelcentrum_G_V_L_linkergevel.pdf | ZoMat2Zkmz5vI8LtdFgQAA== |
| BA_Dok Noord Winkelcentrum_G_V_R_rechteregevel.pdf | gQD2bZUv2dkVGZ+IMDNJZQ== |
| BA_Dok Noord Winkelcentrum_G_V_V_voorgevel.pdf | 6kl6O5ihI0szozI7iKVieg== |
| BA_Dok Noord Winkelcentrum_L_V_O_legende.pdf | 82NEVgdQfbeXo6hIVu3JSg== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_N_BB_snedes BB.pdf | IF8seGCScArSURbepfl/qQ== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_T_N_AA_terreinprofiel AA nieuw.pdf | VCtpcW6oN3VTUybXGV+yRg== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_T_N_BB_terreinprofiel BB nieuw.pdf | ZbuYGTwpNAf1lwIMwLFwog== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_G_B_RSP_publiciteit op gevel rechts sassevaart.pdf | LUBGYr6HvUMBd8CZ9Oo/jA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_G_B_VP_publiciteit op gevel voor.pdf | Yvrru2Td6PmFfBxaKZ4DPg== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_G_N_RSP_publiciteit op gevel rechts sassevaart.pdf | ONG0o+cyH0loc/DVuK8rwA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_G_N_VP_publiciteit op gevel voor.pdf | iXjQRstRq7O6JTSpuLAMgw== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_L_N_O_legende.pdf | Tdpz1KPQYcHFWLGwEAM1Bw== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_B_AA_snedes AA bestaand.pdf | O4dQNAtxSPEeF0IHouJHQ== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_B_BB_snedes BB bestaand.pdf | C1lL4qxb65I+FJIPWHU+bg== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_B_CC_snedede CC bestand.pdf | 4uL+iq9F1yvFf9FCc4Y9dQ== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_B_ML_snedede ML Bestand.pdf | Or2NBSnhqMph89nuOqApYw== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_N_AA_snedede AA.pdf | YQAdqIfJpFHRVhSP3B9F8A== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_S_N_ML_snedede ML.pdf | vg7fD1IzoFptK4jyFoCnCA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_T_B_AA_terreinprofiel AA bestand.pdf | rLQjGosaDof48UUjzgsqww== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum 2023_T_B_BB_terreinprofiel BB bestand.pdf | /pujolyVY38u/jFrUxAA8A== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_B_A_achtergevel.pdf | keWd0PIHUGTOf7koJAJBAg== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_B_L_linkergevel.pdf | CSl6vShMKUxoNslQEY3kGA== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_B_R_rechtergevel.pdf | RWXnj500FSg3SF3Wrnuy7g== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_B_V_voorgevel.pdf | LF7XgaFOPEg5zlehNCiW7g== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_N_A_achtergevel.pdf | rdOs3DEJr/rskt1+UUdicw== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_N_L_linkergevel.pdf | +VrHoesAlnBt5fuoczFprQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_N_R_rechtergevel.pdf | YNd+Qm+ScRANJo4XyKLEBA== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_G_N_V_voorgevel.pdf | l3cjR8/sTmJ204YvqNGq/A== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_I_B_0_inplantingsplan bestand.pdf | EAKrTgvrhtfHYINY51seKA== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_I_N_0_inplantingsplan.pdf | fZDGkhmlL+uvbGY3zKNLjA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_I_V_0_inplantingsplan.pdf | AZo2Alfo3QnFBmYh+LMj9Q== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_-1_-1.pdf | y3YpZnTHixIBQYNkfKQbHw== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_-2_-2.pdf | K5rz9FEs1Zgiue9cu2hBzw== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_-3_-3.pdf | oVDI+V46Kb6Tm7CFBt8eWw== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_+0,5_verdieping 0,5.pdf | FuNBAZYexIPHOLRR/KeTUQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_+1_eerste verdieping.pdf | CPx3UrhY60hpzYUeNrL95g== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_+2_tweede verdieping.pdf | o3Fw+9ZuM+NIT8wXDHA+dQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_+3_derde verdieping.pdf | BBF4wFMpR6tCW/Ry0OmB8A== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_+4_4de verdieping.pdf | n5eLC/ahaWkaaQB9I16OUw== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_+5_vijfe verdieping.pdf | pwgQY0pOcXQvpxA7H/781A== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_0_gelijkvloers.pdf | q+cw2gvxxNd3eNuqPzaiRQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_B_D_dakenplan.pdf | cs1wUNE77IOHHKhInfnvvg== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_-1_-1.pdf | IkDXNNuRplqCgn0kY8FgTQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_-2_-2.pdf | c4MFs8PEYB5s3dVtkTov4w== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_-3_-3.pdf | JGUSFN6GeXknG5oVMum+TQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_+0,5_verdieping 0,5.pdf | hXclHEYmcC8PPEwcRFchfA== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_+1_eerste verdieping.pdf | VRMDjJDCgXhBV0ex1qjptQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_+2_tweede verdieping.pdf | eOHN6w28Xo0xl+KCRr00aQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_+3_derde verdieping.pdf | 25agun3gDndDDvRFe4l/oA== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_+4_4de verdieping.pdf | cWjSLmYKivSzaNswrebVWA== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_+5_vijfde verdieping.pdf | kl74HGK6t7kzR9TOMdvd9A== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_0_gelijkvloers.pdf | wL+ZEwzM3qjGg9kDwBPRYQ== |
| BA_Doknoord Winkelcentrum_P_N_D_dakenplan.pdf | /24X40b0Ap+K5BD/yr9pZA== |

| | |
|--|--------------------------|
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_1_1nnn.pdf | 4N9jSAs2VIhggNKOTE5jAA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_2_2n.pdf | DxY3YF1WY0pdGEcTvzJpTg== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_3_3n.pdf | 9rNpdDmUP3zsFKbUdsRvpg== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_4_4.pdf | ip6nE8ugAqmSgFzVI7JW7A== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_-1_-1n.pdf | By7Spc7yKDOcZANXT9EYcA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_-2_-2n.pdf | jG3GCLNheYbSrUcibThI3w== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_-3_-3n.pdf | xC5uNIKFz8uA7fY045fJUw== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_0_gelijkvloers n.pdf | plqYQHkuIQ7E8bxGU0fUcg== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_5_5.pdf | VqhxMoFYkDEG+WW3jcl7Ow== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_P_V_D_dakenplan.pdf | C0rcvGEvR2jgCw8wl/uS5g== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_S_V_AA_snedes AA.pdf | 7WpbT2T4erhOF/hW375unA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_S_V_BB_snedes BB.pdf | z+IC/QB3CHI7oRhSPczFTw== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_S_V_CC_snedes CC.pdf | MNtw8gUvUZsVRFrj2r+lxA== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_S_V_DD_snedes DD.pdf | plAyJoxmc1aGO+E6c5Wp7g== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_S_V_ML_snedes ML.pdf | UT/097glo+uq1jSKQV+G8g== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_T_V_AA_terreinprofiel AA.pdf | 7RV6VxJL3GYzgfITrWgEug== |
| BA_DokNoord Winkelcentrum_T_V_BB_terreinprofiel BB.pdf | IBt6abCAhaQs/m1UMeIIPQ== |