



---

**2026\_CBS\_05425 OMV\_2024135531 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning met logies naar een woonproject met 2 woonentiteiten, een horecazaak en logies - zonder openbaar onderzoek - Zwartzustersstraat, 9000 Gent - Vergunning**

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

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

ZW BV met als contactadres Koophandelsplein 32, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024135531) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een eengezinswoning met logies naar een woonproject met 2 woonentiteiten, een horecazaak en logies
- Adres: Zwartzustersstraat 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1051\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het betrokken pand is gelegen in de Zwartzustersstraat, in de binnenstad. De straat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met overwegend residentieel karakter. Functioneel is de omgeving gemengd, met een combinatie van wonen, handel en reca.

Het pand zelf omvat een woning van twee volwaardige bouwlagen aan de straatzijde onder een hellend dak, evenals een koetshuis in het binnengebied met drie bouwlagen, eveneens onder een hellend dak. Functioneel is het pand rechtmatig geregistreerd als woning met bed-and-breakfast, waarbij vier kamers als logies werden ingericht. De exacte positionering en inrichting van deze kamers zijn echter niet gekend.

Het pand is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Het pand is samen met nr. 5 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 79964) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*'Heden twee gelijkaardige enkelhuizen van respectievelijk vier en vijf traveeën met twee bouwlagen onder zadeldak (pannen), met bepleisterde voorgevel uit eerste helft 19de eeuw, nummer 3 vermoedelijk met oudere kern aangegeven door hoog zadeldak met aandak en muurvlechtingen. Sobere lijstgevels met eenvoudige rechthoekige vensters met lekdrempels, rechts inrijpoorten. Gevelbekroning door middel van een geprofileerde band onder de kroonlijst op klossen.'*

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

De aanvraag beoogt de functiewijziging van een bestaande eengezinswoning met logiesfunctie naar een gemengd project bestaande uit twee wooneenheden, een horecazaak en logies. Daarnaast wordt de buitenruimte maximaal onthard, wordt een nieuw terras met trap aangelegd en wordt een bijkomende afvalberging voorzien.

De functies worden verdeeld over de twee aanwezige gebouwen. In het hoofdgebouw langs de straatzijde wordt op het gelijkvloers een restaurant ingericht, met de keuken ondergebracht in de kelder. Het publiek toegankelijke gedeelte heeft een oppervlakte van 49,6 m<sup>2</sup>.

De bovengelegen verdiepingen worden ingericht als bed-and-breakfast, met drie verhuureenheden onder het dak. Deze eenheden bestaan uit kamers met eigen sanitair. Het private woongedeelte situeert zich op de eerste verdieping en omvat één slaapkamer. De leefruimte fungeert tevens als onthaalruimte, terwijl de keuken kan worden aangewend voor het voorzien van ontbijt.

In het achterliggende gebouw wordt een eengezinswoning ingericht met drie slaapkamers en een netto vloeroppervlakte van 108,87 m<sup>2</sup>.

Er wordt ook een nieuw dwars uithangbord aangevraagd dat intern verlicht wordt. Deze meet 40cm lang, 20 cm hoog en 20 cm dik. De aangebrachte boodschap is "je m'en fish". De vrije hoogte onder het uithangbord bedraagt 3,46 m ten opzichte van het trottoirpeil.

Tegen de linker perceelsgrens wordt een verhoogd terras ingericht. Het terrasplateau is reeds aanwezig, maar de toegangstrap wordt nieuw voorzien. Deze trap heeft een overspanning van 1,9 m, een breedte van 1,25 m en bevindt zich op 1,7 m achter de achtergevel.

Verder wordt op het gelijkvloers, centraal tegen de achtergevel, een nieuwe afvalberging opgericht met een oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>, een breedte van 2,42 m en een diepte van 3,5 m. Op deze plaats bedraagt de totale bouwdiepte 10,8 m ten opzichte van de rooilijn. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt respectievelijk 4,7 m en 3,4 m.

Tot slot wordt een doorgedreven ontharding van de tuin voorzien. Na de werken blijft nog 18,5 m<sup>2</sup> waterdoorlatende verharding behouden in functie van toegangspaden. De totale tuinooppervlakte bedraagt 81,25 m<sup>2</sup> en is in de bestaande toestand quasi volledig verhard met baksteen.

## 2. HISTORIEK

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

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/06/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het steken van vijf rechtstaande vensterramen in de voorste dakhelling en het verhogen van de achtergevel. (KW Z-17-70)
- Op 19/01/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de aanbouw van een veranda. (2005/550)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 mei 2026 onder ref. 066666-010/PJ/2026:

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

**Gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 1 juni 2026:

*Aangezien de behandelingstermijn van dit dossier verlopen is, mag u dit als stilzwijgend gunstig beschouwen.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 mei 2026 onder ref. 5000127938:

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal*

*volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

*Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.*

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Toerisme Vlaanderen, Logies** afgeleverd op 1 juni 2026 onder ref. 2024135531:

*Het logiesdecreet garandeert sinds enkele jaren de veiligheid en basiskwaliteit van de logiesuitbatingen die tegen betaling aan toeristen worden verhuurd.*

*Elk toeristisch logies dat in Vlaanderen tegen betaling publiek wordt aangeboden, moet voldoen aan basisnormen en een aantal algemene openings- en uitbatingvoorwaarden in verband met de uitrusting, de inrichting en specifieke veiligheidsaspecten van het logies.*

Promoot de uitbater zijn logies met één of meer van de zgn. 'beschermde benamingen' (hotel, B&B, vakantiewoning, hostel, jeugdverblijf, camping, vakantiepark of camperterrein – of een afgeleide van deze benamingen), dan moet het logies bovenop deze basis- en algemene voorwaarden voldoen aan bijkomende uitbatingsvoorwaarden die horen bij deze beschermde benaming. Deze bijkomende voorwaarden moeten het verwachtingspatroon inlossen dat een toerist heeft van een logies dat met die benaming wordt gepromoot.

Meer informatie over deze basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden kan u terugvinden via <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/basisnormen>

Zodra het logies voldoet aan deze verplichte basisvoorwaarden en uitbatingsnormen, mag het worden uitgebaat. De uitbating moet wel eerst aangemeld worden bij Toerisme Vlaanderen. Dit kan elektronisch via ons uitbatersportaal: <http://uitbatersportaal.toerismevlaanderen.be>

Naast de verplichte aanmelding kan de uitbater voor zijn logies ook vrijwillig een erkenning en een comfortclassificatie krijgen. Een erkenning is mogelijk per beschermde benaming maar kan ook gewoon als 'logies' (wanneer er geen beschermde benaming wordt gebruikt voor de logiesuitbating). Een erkenning zonder comfortclassificatie is eveneens mogelijk.

Na een analyse van de voorliggende adviesvraag, gaat Toerisme Vlaanderen **akkoord** onder de volgende voorwaarden:

- het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/aanmelden> voor meer info hierover).
- het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet. We verwijzen hier in het bijzonder ook naar de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen (zie <http://www.toerismevlaanderen.be/logiesdecreet/brandveiligheid>). In de voorliggende vergunningsaanvraag konden deze basis-, algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet niet allemaal in detail worden nagegaan.

Voor begeleiding bij de opstart van het logies of voor meer informatie over het logiesdecreet, kan de aanvrager steeds terecht bij een van onze logiesadviseurs via [logies@toerismevlaanderen.be](mailto:logies@toerismevlaanderen.be)

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

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

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

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

In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

##### ***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.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

### **Droogte**

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

De aanvraag voorziet een nieuw bijgebouw van 4 m<sup>2</sup> dat infiltreert op eigen terrein. Verder wordt er geen bebouwing extra voorzien en wordt er onthard wat de waterinfiltratie en goede komt. Er is ook een bestaande regenwaterput van 5.000 liter aanwezig.

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

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

### **Overstromingen**

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **5.3. Conclusie**

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

## **6. NATUURTOETS**

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **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***

De opname van het pand in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA Binnenstad – deel Sint-Michiels bevestigen de aanwezige erfgoedwaarde. Binnen dit BPA wordt de gevel expliciet aangeduid als waardevolle straatwand, wat impliceert dat zowel individuele panden als de samenhang van straat- en pleinwanden dienen gevrijwaard te worden. In deze zone zijn enkel ingrepen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle bebouwing. Dit betreft onder meer de behandeling van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en -periode, evenals het materiaalgebruik, de detaillering en het kleurgebruik van schrijnwerk en kroonlijsten. Wijzigingen aan gevels en gevelelementen dienen bijgevolg getoetst te worden aan deze bepalingen, met bijzondere aandacht voor de ruimtelijke inpassing en de draagkracht van de omgeving.

Uit een eerder plaatsbezoek in het kader van omgevingsvergunning OMV\_2021048564 blijkt dat de hoofdbouw zijn waardevolle historische kern heeft behouden. In de scheidingsmuur met het aanpalende pand werden sporen aangetroffen van religieuze muurschilderingen, vermoedelijk afkomstig uit een oorspronkelijke kapelfunctie. Hoewel een exacte datering ontbreekt, wijzen de locatie, de iconografie en de schilderstijl op een hoge erfgoedwaarde. Zowel de hoofdbouw als het bijgebouw behouden bovendien hun 19de-eeuwse indeling en waardevolle interieurafwerkingen. Essentiële structuren zoals het keldergewelf, vloerroosterings, dragende muren en de dakstructuur, evenals interieurelementen zoals stucplafonds, trappen, schouwen, paneeldeuren en historische vloerafwerkingen, maken integraal deel uit van deze erfgoedwaarde en dienen behouden te blijven. Ook de aanwezige muurschilderingen en de poorten in de hoofdbouw zijn als bijzonder waardevolle elementen te beschouwen.

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak draagt bij tot de ruimtelijke kwaliteit en maakt het pand tot een bepalend element binnen het historisch straatbeeld. Deze kenmerken ondersteunen de samenhang en leesbaarheid van de overwegend 19de-eeuwse straatwand.

De voorgestelde functiewijziging naar een combinatie van horeca, twee woonentiteiten en toeristisch logies is, gelet op de bestaande indeling en draagstructuur van de gebouwen, vanuit erfgoedstandpunt inpasbaar, voor zover wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn erop gericht het behoud en, waar mogelijk, het herstel van de erfgoedwaarden te waarborgen.

De voorgestelde publiciteit voor de horecazaak is aanvaardbaar mits het dubbelzijdig uithangbord wordt gepositioneerd boven de gevelopeningen van het gelijkvloers en onder de dorpels van de eerste verdieping, zodat de gevelgeleding leesbaar blijft. Het dichtens van bepaalde deuropeningen is eveneens mogelijk, op voorwaarde dat de bestaande deuren behouden blijven en op een reversibele wijze wordt gewerkt, onder meer door het toevoegen van een lichte scheidingswand met voldoende brandweerstand.

Met betrekking tot het buitenschrijnwerk geldt dat het behoud ervan sterk aangewezen is, gezien dit een essentieel onderdeel vormt van de architecturale expressie van het pand. Enkel indien vervanging om bouwfysische of constructieve redenen noodzakelijk blijkt, kan dit gebeuren met geschilderd houten schrijnwerk dat qua indeling en profilering identiek is aan het oorspronkelijke, waarbij de toepassing van dubbele beglazing toelaatbaar is. Het schilderen van de straatgevel en kroonlijst dient te gebeuren in een lichte, bij voorkeur witte tint, conform de historische kleurstelling van 19de-eeuwse bepleisterde gevels, zodat de architecturale detaillering niet verloren gaat.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is de aanvraag aanvaardbaar, gelet op de ligging nabij het kernwinkelgebied waar functies verweven mogen worden. Het project draagt bij tot een kwalitatieve combinatie van wonen en economische functies, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden. De voorgestelde ingrepen in de buitenruimte, waaronder de aanleg van een trap en een afvalberging, blijven beperkt van schaal en hebben geen nadelige impact op de omgeving. De aanzienlijke ontharding van de tuin vormt bovendien een duidelijke ruimtelijke meerwaarde en compenseert de bijkomende ingrepen in voldoende mate.

#### *Milieu aspecten in functie van de ReCa zaak*

##### **Afvalwater**

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

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

##### **Geur**

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

Volgens artikel 3.10 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.

De voorliggende aanvraag voldoet aan de vereiste om het afvoerkanaal minstens 1 meter boven de dakrand of nok te voorzien, maar voldoet niet aan de vereiste om het kanaal 2 meter hoger te voorzien dan alle openingen binnen een straal van 10 meter. Om volledig aan deze voorwaarde te voldoen, zou het afvoerkanaal aanzienlijk verhoogd moeten worden, namelijk van 6,60 meter tot ongeveer 14,85 meter.

Op de site is momenteel reeds een tijdelijke pop-upfunctie aanwezig waarbij gebruik wordt gemaakt van een afvoerkanaal zoals hoger omschreven. Uit de bestaande situatie blijkt dat dit kanaal niet heeft geleid tot gekende hinder of klachten vanuit de omgeving. Rekening houdend met de bestaande situatie en de motivering van de aanvraag, kan de gevraagde afwijking als aanvaardbaar worden beschouwd.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

### **Afval**

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

### **Geluid**

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

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

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

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

Voor deze inrichting is er geen dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

### **CONCLUSIE**

---

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

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

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

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

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

- OMV\_2024135531 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning met logies naar een woonproject met 2 woonentiteiten, een horecazaak en logies aan ZW bv (O.N.:0767432029) gelegen te Zwartzustersstraat 3, 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.**

#### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen**

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 mei 2026 met kenmerk 066666-010/PJ/2026).
- De voorwaarden uit het advies van Toerisme Vlaanderen, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 mei 2026 met kenmerk 2024135531).

#### **Publiciteit**

Het dubbelzijdig uithangbord moet tussen de gevelopeningen van het gelijkvloers en de dorpels van de eerste verdieping gepositioneerd worden.

### Erfgoed

Het dichteren van de deuropening tussen de inkomhal en de gelagruimte CR1 en tussen de hal en slaapkamer eerste verdieping is aanvaardbaar op voorwaarde dat de bestaande deur behouden blijft en een lichte wand EI60 wordt toegevoegd aan één zijde.

Het buitenschrijnwerk (ramen, poort met bovenlicht en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze 19de-eeuwse gevel heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

### Afvalwater

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

### Geur

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

### Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval in pandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

### Geluid

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

### Riolering:

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

### Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

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

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

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

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via [www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling](http://www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling).

#### Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk [https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

#### Niveau openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

#### Gevelreclame:

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4 m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. 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.

#### Keldergaten:

Het plaatsen van nieuwe kelderverluchtingen in het trottoir is niet toegestaan, dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

### **Artikel 3:**

#### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

##### Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Oprit:

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

#### Distributiekabel:

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

#### Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

#### Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de

dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

#### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

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

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

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

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2026\_CBS\_05425 - OMV\_2024135531 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een eengezinswoning met logies naar een woonproject met 2 woonentiteiten, een horecazaak en logies - zonder openbaar onderzoek - Zwartzustersstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024135531**

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

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

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_L047_G_B_02_achtergevel 01.pdf	ySyQceRYcm8HEoxAq7WeDw==
BA_L047_G_B_01_voorgevel 01.pdf	VKrcAD5HkXpcXYn8XWNd5A==
BA_L047_G_B_03_voorgevel 02.pdf	g3T4moPIFvPXuuqfPxP/Dw==
BA_L047_G_N_01_voorgevel 01_update_02.pdf	95UELwtr/+zx+EyZO7D1Rg==
BA_L047_G_N_02_achtergevel 01.pdf	mOuM/5mu7zgN70jltP3MEA==
BA_L047_G_N_03_voorgevel 02.pdf	eOGq1IGdDsOeBdC5FzN4TQ==
BA_L047_I_B_01_inplanting bestaand.pdf	Gr1FSLju3Q4GnN8StbOYVg==
BA_L047_I_N_01_inplanting nieuw.pdf	4R0Slx+E/7V5qMtUU/Da0A==
BA_L047_L_BN_01_legende.pdf	n4TTcqNf5Gchz8INV0PFjQ==
BA_L047_P_B_01_kelder_riol.pdf	sftAwXT0osEpWSTlvuC/4g==
BA_L047_P_B_02_gelijkvloers.pdf	KtUmmJnoS99E7DqtbQtIHA==
BA_L047_P_B_03_verdieping 1.pdf	gkh1KlexPdTKyiojHqzpJQ==
BA_L047_P_B_04_verdieping 2.pdf	V2nZnUPJ/alujaorBlcQOw==
BA_L047_P_B_05_verdieping 3.pdf	pTK5B9SxceiS95eKSG5TnQ==
BA_L047_P_B_06_dak.pdf	fXM85XmtdvPWRsN1fNqDgA==
BA_L047_P_N_01_kelder_riol_update.pdf	Xs++toNvaormVUM0Ozb4pg==
BA_L047_P_N_01_kelder_riol.pdf	Sm8A5LeLI5J4oyBRWncTBg==
BA_L047_P_N_02_gelijkvloers_update.pdf	vaq/gKLOeIFhDgf5XIQLSQ==
BA_L047_P_N_02_gelijkvloers.pdf	E9Sgn+IMHz5ISm/392KJlg==
BA_L047_P_N_03_verdieping 1_update.pdf	ur2O9b5qDBhutb0Dqblk4A==

BA_L047_P_N_03_verdieping 1.pdf	kxTv6RFnXzNweP9IPxjaBA==
BA_L047_P_N_04_verdieping 2.pdf	U3qNL5YgmzVyHk13G33Hkw==
BA_L047_P_N_05_verdieping 3.pdf	7RtIsKfEroRnJU0KeN/11w==
BA_L047_P_N_06_dak.pdf	Fhkfm4wGyie6X7PTda2Quw==
BA_L047_S_B_01_snedede AA.pdf	68mgTZdoouaKPK2uO0JJhg==
BA_L047_S_B_02_snedede BB.pdf	HJRZQmX+bRM/QQv+HN4uMA==
BA_L047_S_N_01_snedede AA_update.pdf	4nLCUNrW7Hm8xu5NUNZjCQ==
BA_L047_S_N_01_snedede AA.pdf	mG+GAvGMuR1Sa90oVvV0aA==
BA_L047_S_N_02_snedede BB.pdf	tr2oJ1NZnuHFBg/rQzayvA==
BA_L047_T_B_01_profiel 01 bestaand.pdf	9ffKta6xOUexRYo1nYssfQ==
BA_L047_T_B_02_profiel 02 bestaand.pdf	NYV9A0xNXZ80g0lqJPlkeA==
BA_L047_T_N_01_profiel 01 nieuw.pdf	/K6d8XhbBDOHG0QoSdMpuw==
BA_L047_T_N_02_profiel 02 nieuw.pdf	SCBe6hblGx6pj4QvkWaVOw==