



2026_CBS_05366 OMV_2025112268 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 woningen tot uitbreiding en exploitatie van het wintercircus met kantoren en horeca - met openbaar onderzoek - Lammerstraat en Platteberg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen;
Bram Van Braeckvelt, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Together for Entrepreneurship, Networking and Technology BV met als contactadres Sint-Pietersnieuwstraat 11, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025112268) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

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

- Onderwerp: het verbouwen van 3 woningen tot uitbreiding en exploitatie van het wintercircus met kantoren en horeca
- Adres: Lammerstraat 15, 17, 19, 21 en Platteberg 24, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 258W, 268G, 268P en 268S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 maart 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De aanvraag situeert zich in de historische binnenstad, langs de Lammerstraat en in de nabijheid van het Woodrow Wilsonplein met het Stadskantoor en de Vooruit. De Lammerstraat is een straat met aaneengesloten bebouwing en heeft voornamelijk een handelsfunctie, met slechts beperkte bewoning op de bovenverdiepingen. De ruimere omgeving bestaat eveneens uit gesloten bebouwing en wordt gekenmerkt door een mix van functies zoals winkels, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en wonen. Het gebied heeft een lange en diverse bouwgeschiedenis en bevat meerdere beschermd gebouwen.

Het onderwerp van de aanvraag betreft drie panden die rechts aanpalend liggen aan de ingang van het Wintercircuit in de Lammerstraat. Deze panden verkeren al jaren in een verwaarloosde toestand. Oorspronkelijk werden ze aangevraagd als drie afzonderlijke woningen, maar in de voorbije dertig jaar zijn ze gebruikt als horecaruimte. Intussen staan de panden reeds geruime tijd leeg.

De drie gebouwen hebben eenzelfde architectuur en bestaan elk uit drie bovengrondse en twee ondergrondse bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Op het gelijkvloers is de perceelsoppervlakte bijna volledig bebouwd. Ruimtelijk zijn de panden sterk ingesloten: de achterste perceelsgrens sluit rechtstreeks aan tegen de scheidingslijn met het huidige Wintercircuit, waardoor er weinig open ruimte aanwezig is.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

De panden Lammerstraat 15-21 zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De panden zijn gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

De 3 panden zijn als eenheidsbebouwing opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134917) en worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Eenheidsbebouwing van rijhuizen met bepleisterde lijstgevel van negen traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), van 1860. Bovenbouw geritmeerd door rechthoekige nissen waarin vensters per travee gevat zijn. Verdiepte panelen op borstweringen. Kroonlijst op klossen. Verminkte begane grond door winkelpuien.'

De panden maken integraal deel uit van het beschermde stadsgezicht 'Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schueren en omgeving' ([Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schueren en omgeving | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)). De wijk gevormd door de vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, de huizenrij Lammerstraat 1-11, het voormalig circus, de Minard-schouwburg en de omgevende straten en blokken (Sint-Pietersnieuwstraat, Lammerstraat, Parijsberg, Platteberg, Korianderstraat, Walpoortstraat) is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de industrieel-archeologische en historische waarde.

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van de 3 panden.

De panden hebben een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten. Voor deze panden is de erfgoedwaarde te herleiden tot:

- Het uitzicht van de gevels met de indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en het buitenschrijnwerk
- Het uitzicht van de daken met het volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur waarbij enkel nog de kelders (muren en gewelven) van de voormalige industriële gebouwen en de scheidsmuren van de 3 panden van belang zijn.

De 19de-eeuwse indeling, ruimtelijke kenmerken en authentieke interieurelementen zijn in deze panden vrijwel afwezig door verregaande verwaarlozing en ingrijpende verbouwingen. Het behoud van de resterende trap, één moulureplafond op de gelijkvloerse verdieping en enkele nog aanwezige binnenmuren vanaf de eerste verdieping is bijgevolg niet meer het uitgangspunt.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van drie bestaande woningen tot één geheel. Deze samengevoegde bebouwing wordt ingericht als een uitbreiding van het Wintercircus. Binnen deze uitbreiding worden kantoren voorzien, aangevuld met reca-functie. De ingreep heeft dus zowel betrekking op de schaal van het gebouw, door het samenvoegen van meerdere woningen, als op het gebruik ervan, met een nieuwe invulling die aansluit bij het bestaande Wintercircus.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden er aangevraagd:

1/ Functiewijziging

De twee uiterste panden staan momenteel gekend als handelspanden, terwijl het middelste pand als woning is ingericht. In de voorliggende aanvraag worden alle drie de panden in hun geheel omgevormd tot kantoren en worden ze ook intern verbonden met elkaar. In het linkse pand, huisnummer 15, wordt op het gelijkvloers bijkomend een reca-functie voorzien. Daarnaast worden ook de ondergrondse niveaus ingevuld met nieuwe functies. Op niveau -2 wordt een auditorium ingericht met bijhorend sanitair (publiek toegankelijk). Op niveau -1 worden een keuken voorzien in pand nummer 15 en bijkomende kantooruimte (niet publiek toegankelijk). De aanvraag omvat dus zowel een functiewijziging van de bovengrondse bouwlagen als een nieuwe invulling van de ondergrondse niveaus.

2/ Verbouwingswerken en uitbreiding

De interne structuur van de bestaande panden wordt grotendeels afgebroken. Enkel de muren tussen de woningen, de dragende achterwand van het rechtergebouw en de kelderwanden op niveau -2 blijven behouden. Daarna wordt het geheel opnieuw opgebouwd (met nieuwe tussenvloeren) met een nieuwe interne indeling. Aan de achterzijde worden nieuwe achtergevels gerealiseerd en worden uitbreidingen toegevoegd. Daarnaast wordt ook het dak aangepast zodat er extra bouwvolume ontstaat.

Een deel van het uitbreidingsvolume bevindt zich ter hoogte van de achtergevel van de twee linkse panden. Over de volledige hoogte, dus over de drie bovengrondse bouwlagen en het dakkniveau, wordt hier een nieuwe traphal en bijkomende ruimte voorzien tot tegen de achterste perceelsgrens. Deze uitbreiding zorgt voor de verbinding tussen de toe te voegen panden en het Wintercircus op alle bovengrondse niveaus. De uitbreiding wordt geplaatst tegen de bestaande scheimuur, met uitzondering van het meest rechtse deel. Over een breedte van ongeveer 4 meter wordt daar de achterste perceelsgrens met 5 meter verhoogd (tot de nieuwe nokhoogte). Door de knik in de perceelsgrens geldt dezelfde verhoging ook voor de terugliggende zone, over een lengte van ongeveer 1,5 meter. Dit nieuwe volume wordt uitwerkt in rode baksteen, voorzien van schrijnwerk in een witte tint.

Daarnaast wordt het dak vernieuwd. De bestaande dakhelling blijft behouden, maar de nok wordt verder doorgetrokken richting de achtergevel. De nieuwe nok komt daarbij ongeveer 1 meter hoger te liggen dan de bestaande. Ook wordt de nok doorgetrokken tot tegen de scheimuur van de rechtse aanpaler, terwijl hier voorheen sprake was van een dakvorm met een afgeschuind uiteinde. Verder wordt ook de achtergevel van het meest rechtse pand mee opgetrokken tot de vierde bouwlaag onder het dak. Deze achtergevel wordt daarbij met ongeveer 2,20 meter verhoogd en blijft volledig binnen de bestaande contouren van de scheimuur met de rechtse aanpaler. De achtergevel houdt bovendien een afstand van ongeveer 2 meter tot de achterste perceelsgrens, waardoor er geen aanpassing nodig is aan de achterste scheimuur.

Al deze aanpassingen resulteren in het realiseren van vier volwaardige bouwlagen aan de achterzijde waarbij het grootste deel zich binnen de bestaande scheimuren bevindt.

3/ Voorgevelaanpassingen met publiciteitsinrichting en zonneluifels

De voorgevel wordt gerenoveerd waarbij de bestaande raamopeningen op de bovengrondse verdiepingen behouden blijven. Het aanwezige houten schrijnwerk wordt gerestaureerd en afgewerkt met lijnolie. Op het gelijkvloers worden per pand, in dezelfde verticale geleding als de bovenliggende verdiepingen, drie openingen voorzien. In deze openingen worden in totaal acht vaste ramen geplaatst en één deuringang, die zich bevindt in de linkse travee van het middelste pand.

Daarnaast wordt er zaakgebonden publiciteit voorzien in de vorm van een dubbelzijdig, zwart en verlicht uithangbord met een afmeting van 60 x 60 x 10 cm. Dit uithangbord wordt dwars op de gevel geplaatst, tussen de ramen van het gelijkvloers en de eerste verdieping, met het opschrift "WINTERCIRCUS". Het bord bevindt zich op 16 cm van de meest linkse perceelsgrens en op een hoogte van 380 cm boven het trottoirpeil.

Tot slot worden er drie zonneluifels in een donkerrode tint geplaatst boven de ramen op het gelijkvloers van de voorgevels. Per pandgevel wordt één luifel voorzien, met een breedte van

circa 660 cm. De luifels steken 57 cm voorbij de rooilijn en worden geplaatst op een hoogte van 3 m boven het trottoirpeil.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het verbouwen van 3 woningen tot uitbreiding en exploitatie van het wintercircus met kantoren en horeca.

Het milieuluik van deze aanvraag omvat:

- * een beperkte uitbreiding van het debiet huishoudelijk afvalwater dat zal worden geloosd via een septische put en vetvanger in een bijkomend lozingspunt in de Lammerstraat.
- * de opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (reinigings- en onderhoudsproducten horecazaak) wordt licht uitgebreid.
- * een bijkomende warmtepomp voor koeling en verwarming, in de nieuwe horecazaak worden een koel- en vriescel geplaatst.

De rockzaal blijft ongewijzigd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Uitbreiding met 430 m ³ /jaar via een tweede lozingspunt klasse 3 Verandering	+430 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) uitbreiding met 123,2 kW klasse 2 Verandering	+123,2 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l uitbreiding met 150 liter klasse 3 Verandering	+150 liter

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

32.1.2° | feestzaal ('rockzaal') waar muziek geproduceerd wordt met een maximaal geluidsniveau: 100 dB(A) LAeq,15min | 100 DB(A)_LAEQ_15

2. HISTORIEK

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

Handhaving

* Op 7 maart 2017 werd vastgesteld dat: "op het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen zijn (deur) openingen tussen de panden nrs. 15 en 17 gemaakt"

De volgende meldingsplichtige werken werden uitgevoerd:

- de vloer van het gelijkvloers is op verschillende plaatsen uitgebroken tot in de onderliggende kelders.
- op de verdiepingen zijn muren gesloopt en schouwen verwijderd

Het vermelde bouwmisdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen.

Wij merken hierbij wel op dat bij het indienen van een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

* Er werd op 20 maart 2017 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

Omgevingsvergunningen

- * Op 26/07/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een transformator. (OMV_2018082212)
- * Op 27/02/2020 werd een weigering afgeleverd voor het aanvragen van een functiewijziging, het renoveren van de gevel en het aanbrengen van reclame. (OMV_2019154167)
- * Op 06/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor functiewijziging met renoveren van de gevel en plaatsen van reclameinrichting. (OMV_2020068335)
- * Op 11/08/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een stedelijk complex met evenementenzaal, kantoren en horeca. (OMV_2021166458)
- * Op 09/11/2023 werd een aktename afgeleverd voor gehele overdracht van een stedelijk complex met evenementenzaal, kantoren en horeca (wintercircus). (OMV_2023139278)
- * Op 08/05/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren en wijzigen van eerder verleende vergunningen, het aanbrengen van lichtreclame. (OMV_2023154977)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 21/08/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW L-17-67)
- * Op 24/03/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen garagebedrijf, het dak en een deel van de voorgevel inbegrepen. (Litt. S-7-69)
- * Op 27/05/1980 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een cine- & shoppingcenter met 7 bioscoopzalen in voormalig circus. (Litt. S-13-80)
- * Op 30/07/1982 werd een weigering afgeleverd voor plaatsen van een publiciteitsbord. (1981/868)
- * Op 21/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 woningen en het bouwen van een winkel met 16 studio's. (1984/1509)
- * Op 23/04/1987 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van een winkel met studio's (wijziging 84/1509 vergund op 21/03/1985). (1986/1722)
- * Op 10/09/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het bevestigen van een paneel ter kennisgeving van de expo Stephan van Fleteren ondersteund door het agSob gent (30 m²). (2009/612)

- * Op 14/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een herbestemming van het wintercircus. (2015/09042)
- * Op 10/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging naar horeca. (2015/09115)
- * Op 04/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van het wintercircus, uitbreiding van de technische ruimte onder de bestaande smeerputten. (2017/09064)

Milieuvergunningen

- * Op 10/12/2015 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een stedelijk complex met evenementenzaal, kantoren en horeca (Wintercircus Stad Gent). (14522/E/1)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal terug te vinden op het Omgevingsloket.

3.1. Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 30 april 2026 onder ref. 4.002/44021/32.222:

Gunstig advies onder voorwaarden voor Lammerstraat 19, 9000 Gent: Verbouwen van 3 woningen tot uitbreiding wintercircus et kantoren en horeca.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Het originele uitzicht van de voorgevels langs de Lammerstraat dient bij de restauratie voorop te staan. Hierbij dient u de positie en breedte van de 9 nieuwe openingen op het gelijkvloers zoals origineel terug af te stemmen op deze van de bovenliggende raamopeningen (zelfde breedte en positie). Het bossagewerk op het gelijkvloers hoeft niet teruggebracht te worden. De geprofileerde lijst tussen gelijkvloers en +1 is wel terug te brengen;*
- *om de logica tussen de gevel en de achterliggende structuur te behouden mogen de nieuwe interne vloerplaten niet of zo min mogelijk zichtbaar zijn doorheen het schrijnwerk in de voorgevels zijde Lammerstraat. Om die reden dient in het rechter pand (3 rechtse traveeën) ofwel de plint even hoog te zijn als in het middendeel ofwel dient u de kopse zijde van de nieuwe vloerplaat op het gelijkvloers af te werken in een sobere, donkere tint die van buiten gezien zo min mogelijk opvalt (bijv. antraciet);*
- *het buitenschrijnwerk op de 1e en 2e verdieping van de gevels Lammerstraat dient u uit te voeren naar historisch correct model, met name de ramen die nog aanwezig zijn in het linker pand. U voert deze uit in hout, met dezelfde indeling (vast bovenlicht met 2 opendraaiende vleugels op +1 versus 2 opendraaiende vleugels zonder bovenlicht op +2) en met dezelfde profilering als de originelen. De afmetingen dient u te kopiëren zodat de aanzichtbreedtes identiek blijven. Enkel de diepte kan wijzigen i.f.v. de plaatsing van dun dubbel glas (maximale dikte van 18mm). Het buitenste glasblad dient getrokken glas te zijn met een wemeling conform de tijdsperiode van de panden. Het vast kader plaatst u op dezelfde positie als de oorspronkelijke modellen. Dit betekent dat het aanzicht van het vaste kader beperkt blijft tot 1 à 1,5 cm. De opendraaiende vleugels voorziet u van kleinhouten naar origineel model. Ofwel zijn dit structurele kleinhouten, ofwel kan u gebruik maken van opgekleefde kleinhouten. In de ramen op*

de eerste verdieping voorziet u 3 kleinhouten per vleugel, in de ramen tweede verdieping zijn dit er 2 per vleugel. Het glas dient u langs de buitenzijde vast te zetten met mastiek of een overschilderbare mastiekvervanger;

- het hellend dak zijde Lammerstraat werkt u af met de originele, geklonken boomse pannen. Indien er tekort zijn, maakt u gebruik van nieuwe Boomse dak- en nokpannen naar identiek model;

- de plaatsing van 9 nieuwe dakvlakvensters is aanvaardbaar mits u deze uitvoert in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel dat u telkens centreert op de onderliggende traveeën. Deze dakvlakramen dient u te positioneren dicht bij de kroonlijst en zijn in te werken in het dakvlak (geen opdekramen);

- bij herstel van de gevelpleister zijn alle decoratieve lijsten te behouden en/of te herstellen naar origineel model (raamomlijstingen, doorlopende horizontale lijst onder de kroonlijst en de profielen van de verdiepte vlakken op de borstweringen). De gevelpleister werkt u af met een gladde eindlaag (geen structuurpleister) die u afwerkt met een dampopen verfsysteem in de historische kleurstelling (wellicht een gebroken wittint, exacte kleurstelling nog terug te koppelen met Onroerend Erfgoed);

- Herstel en vervanging van de kroonlijst aan de Lammerstraat voert u uit in hout en naar het oorspronkelijk model met klossen zoals dit nog aanwezig is bij de 2 rechtse panden;

- houtwerk (ramen en kroonlijst) in de voorgevels Lammerstraat werkt u af met een glanzend verfsysteem, type lijnolieverf of alkydharsverf. Het pleisterwerk werkt u af met een dampopen verfsysteem, type silicaat- of siloxaanverf;

- kleuren van alle te schilderen elementen in de voorgevels Lammerstraat bepaalt u op basis van kleuronderzoek op de nog bestaande originele elementen (kroonlijst, buitenschrijnwerk, pleisterwerk...). De definitieve kleurcodes bepaalt u in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;

- u brengt het agentschap Onroerend Erfgoed minstens 2 weken voor de start van de werken op de hoogte zodat werfbezoeken kunnen ingepland worden;

- voor uitvoering van de werken legt u volgende zaken voor aan Onroerend Erfgoed:

- technische fiches van de te gebruiken materialen voor de gevelrestauratie Lammerstraat (pleistersamenstelling, type glas, dakvlakvensters e.d.)
- resultaten van het kleuronderzoek in situ en definitieve kleurcodes van alle te schilderen elementen
- een detailtekening van de houten kroonlijst (na opmeting in situ)
- definitieve uitvoeringsdetails buitenschrijnwerk in voorgevels Lammerstraat
- tekeningen van de profielen in het pleisterwerk (raamomlijstingen, doorlopende horizontale lijst onder de kroonlijst en boven het gelijkvloers + de profielen van de verdiepte vlakken op de borstweringen)
- proefstalen (type glas, gevelbepleistering, dak- en nokpannen e.d.)
- afwerkingswijze kopse zijde vloerplaat op gelijkvloers in de 3 rechter traveeën

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

3.2. De Vlaamse waterweg nv – Afdeling Regio West

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 29 april 2026 onder ref. omv-2025112268 Behandeling in eerste aanleg-001:

Zie adviesdocument

3.3. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 april 2026 onder ref. 057219-003OMG/DA/2026:

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

3.4. ASTRID

Gedeeltelijk gunstig advies van **indoor.astrid@ibz.fgov.be** afgeleverd op 24 maart 2026 onder ref. 11664:

Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

ASTRID-inoorradiodekking is noodzakelijk. Gezien de publieke toegankelijkheid van de ondergrondse verdieping -2, heeft de commissie beslist dat er in alle voor het publiek/bezoekers toegankelijke delen en ruimtes van de ondergrondse verdiepingen ASTRID inoordekking dient aanwezig te zijn.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

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.

De constructie of delen ervan is bestemd voor een **publiek toegankelijke functie** en beschikt na de handelingen over circa **1000 m² voor publiek toegankelijke oppervlakte**.

Voor deze constructie zijn de bepalingen van de verordening van toepassing op alle publiek toegankelijke delen.

Voor deze aanvraag zijn onderstaande thema's bijkomend van toepassing:

- Toegang: artikel 12 en artikel 22 t.e.m. 25 van de verordening
- Toegankelijke ruimten: Indien op één niveau of op een beperkt aantal niveaus alle functies aangeboden worden die ook op de andere niveaus aanwezig zijn, dan zijn de bepalingen van de verordening enkel van toepassing op dit ene niveau of op het beperkt aantal niveaus dat wordt voorzien.
- Sanitaire voorzieningen: In elk sanitair blok waar handelingen aan gebeuren, moet minstens één toilet voldoen aan artikel 12, artikel 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°, van de verordening.
Bij aparte toiletten, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens minstens één toilet in elke ruimte voldoen, tenzij er een aangepast toilet ter beschikking is dat zowel bestemd is voor mannen als vrouwen, en zich niet in de zone bevindt die gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen.
- Normbepalingen:
 - * Algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. 13
 - * Looppaden: art. 14 t.e.m. 17
 - * Niveauverschillen: art. 18 t.e.m. 21
 - * Toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. 26
 - * Vaste inrichtingselementen: art. 28

De aanvraag motiveert geen afwijkingen m.b.t. de toegankelijkheidsverordening.

De aanvraag voldoet niet aan de verordening. Voor de publiek toegankelijke functie, namelijk de kantoren op de niveaus 1 tot en met 3, wordt geen toegankelijk toilet voorzien. Op elk van deze drie niveaus is wel een sanitaire blok aanwezig, maar geen daarvan is toegankelijk ingericht. Daarom moet op een van deze niveaus één sanitaire blok worden aangepast tot een toegankelijk toilet. Deze verplichting wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Conform artikel 35 van deze verordening wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of

aanvragen m.b.t. het varend erfgoed, overgelaten wordt aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet in zijn advies weten dat in dit dossier de werken voor toegankelijkheid voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater 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 horecageuken 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. Dit is zo voorzien in het ontwerp.

Afval

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

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

De aanvraag betreft de renovatie van een niet-residentieel gebouw met een volume groter dan 1000 m³. In de bestaande situatie is het volume ca 4261 m³. Om die redenen wordt een sloopopvolgingsplan en een destructieve asbestinventaris in het kader van sloopopvolgingsplan opgemaakt.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Er werden asbestmaterialen teruggevonden in het gebouw. De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein 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.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

De volledige nieuwe dakoppervlakte bedraagt 263 m²:

- * 90 m² plat dak, aangesloten op een nieuw te bouwen hemelwaterput op niveau -2 van het middelste pand.;
- * 173 m² schuin dak, aangesloten op een nieuw te bouwen hemelwaterput op niveau -2 van het middelste pand.

Gescheiden stelsel

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

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 27 m³ voorzien.

Er wordt voldaan aan de GSV.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor de toiletten.

Groendak

90 m² nieuw plat dak is potentieel geschikt is voor aanleg van een groendak.

Het aangetoond nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 19 200 l/maand.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 384 m² (ANG/50 l/m²), dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Het nieuw plat dak staat conform artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement in voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater, en moet niet aangelegd worden als groendak.

Het plat dak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

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

Ondergrondse constructies

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke

permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het advies van De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West d.d. 28 april 2026 stelt: “Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv. De Muinschelde ligt op voldoende afstand van het projectgebied.”

Overstromingen

De impact van het bouwproject op het overstromingsregime wordt behandeld in de waterparagraaf voor SH.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd (verbouwing bestaande woningen). Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. 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 valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling (10.b)) die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 maart 2026 tot en met 22 april 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

Het pand is volgens de Visienota Detailhandel en Horeca gelegen in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In dit kernwinkelgebied wordt detailhandel gestimuleerd, met kernversterking als uitgangspunt en met aandacht voor een mix van functies zoals wonen, werken, winkelen en vrije tijd. Daarbij wordt het principe van de commerciële, levendige plint toegepast. Dit houdt in dat bestaande handels- en/of horecafuncties op het gelijkvloers enkel kunnen worden omgevormd naar een andere zichtbare economische functie. De etalages maken hierbij deel uit van het straatbeeld en moeten behouden blijven; ze mogen niet worden dichtgemaakt of afgeplakt.

Daarnaast betreffen het hier geen te beschermen eengezinswoningen, waardoor de woonfunctie integraal kan worden omgevormd. De keuze om deze panden in te zetten als uitbreiding van het Wintercircus is juridisch mogelijk en ruimtelijk inpasbaar binnen de bestaande context en schaal van het kernwinkelgebied.

Erfgoed - verbouwingswerken

De voorgestelde verbouwing is ingrijpend, maar behoudt de straatgevels en een hellend dakvlak aan de straatzijde. In dit beschermd stadsgezicht is het contrast tussen de fijne korrel en schaal van de 19de-eeuwse rijbebouwing enerzijds en de grotere schaal van de industriële bebouwing, het Wintercircus en de Minardschouwburg anderzijds een essentieel ruimtelijk kenmerk. Dit contrast blijft in het ingediende ontwerp duidelijk aanwezig. De straatgevels en hellende daken, samen met de schaal van de panden, vormen de beeldbepalende elementen van deze eenheidsbebouwing.

Ook de sobere architectuur van de achtergevels is typerend voor deze 19de-eeuwse woningen. De nieuwe gevelafwerking en architecturale uitwerking aan de achterzijde zijn aanvaardbaar en sluiten niet aan bij, noch imiteren ze, de architectuur van het Wintercircus. Hierdoor blijft ook

aan de achterzijde het ruimtelijk en visueel onderscheid tussen het voormalige Wintercircus en de voormalige woningen behouden.

Op alle bouwlagen blijft de scheiding tussen de drie panden leesbaar aanwezig. De bestaande, niet-kwalitatieve annexen achter de twee linkse panden, evenals hun inplanting tegen de zijgevels van het Wintercircus, verantwoorden de vervanging door één nieuw bouwvolume. Dit nieuwe volume blijft in hoogte onder de nieuwe nokhoogte van het hellende dakvlak van de drie panden en heeft daardoor geen impact op het straatbeeld. De nok van het hellende dak wordt met ongeveer één meter verhoogd, maar deze verhoging blijft, in combinatie met de dakhelling en de te behouden 19de-eeuwse gevelarchitectuur, aanvaardbaar binnen het beschermde stadsgezicht.

Het ontwerp is vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar mits naleving van de enkele voorwaarden (opgenomen in de bijzondere voorwaarden), die gericht zijn op het behoud en, waar mogelijk, het herstel van de erfgoedwaarden van het beschermde stadsgezicht.

De aanpassingen aan de voorgevel zijn eveneens aanvaardbaar. De toegevoegde elementen, zoals zonneluifels en publiciteitsinrichting, zijn sober vormgegeven en respecteren de afstandsregels van het algemeen bouwreglement, waardoor ze geen negatieve impact hebben op het straatbeeld of de ruimtelijke context.

Mobiliteit

Het project ligt in het centrum van Gent, nabij het openbaarvervoersknooppunt Zuid, en is zeer goed bereikbaar te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer. Het terrein is niet toegankelijk voor regulier gemotoriseerd verkeer en kan enkel via de Lammerstraat worden benaderd, bereikbaar via de Sint-Pietersnieuwstraat en de Charles de Kerkhovelaan (R40). Leveringen verlopen via Plattenberg in het autovrij gebied van sector Krook, bereikbaar via de Kortedagsteeg en enkel toegankelijk met digitale vergunning.

Op basis van de inschattingen in de MOBER uit 2014 en de andere toegevoegde documenten is er volgende parkeernood door het opschalen van het programma Wintercircus:

- Minimaal 30 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.
- Maximaal 22 autoparkeerplaatsen voor werknemers en 16 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

In de aangeleverde documenten wordt gesteld dat de auto- en fietsparkeerbehoefte wordt opgevangen via openbare parkeermogelijkheden in de omgeving. Fietsparkeren gebeurt buiten het perceel omwille van brandveiligheid en erfgoedwaarde van het gebouw, voornamelijk in de fietsenstalling van De Krook. Bezettingstellingen tonen aan dat daar **voldoende capaciteit beschikbaar** is om de bijkomende fietsparkeerbehoefte op te vangen. 's Avonds is de capaciteit beperkter doordat verdieping -2 niet toegankelijk is voor bezoekers, maar dan valt ook de fietsparkeerbehoefte van de meeste functies in Wintercircus en De Krook weg. Via nudgingmaatregelen wordt personeel en bezoekers gestimuleerd om de fietsenstalling van De Krook te gebruiken, waarbij personeel extra wordt aangemoedigd om verdieping -2 te benutten.

Voor autoparkeren wordt verwezen naar openbare parkings in de omgeving, zoals parking Zuid, Sint-Pietersplein en de randparking Ledeborg, met verder vervoer per fiets of openbaar vervoer. Op basis van bezettingscijfers is er in deze parkings voldoende capaciteit beschikbaar.

Het laden en lossen, alsook afvalinzamelingen zal gebeuren via een uitgang aan Plattenberg, dit is positief omdat het cruciaal is om stilstaande voertuigen in de Lammerstraat te vermijden. De aanvrager dient de toekomstige invullers van de site te informeren over de verantwoordelijkheden in de organisatie van de leveringen en afvalophaling. De nodige vergunningen om toegang te krijgen tot het autovrij gebied dienen aangevraagd te worden bij het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent.

Conclusie

Het project werd meermaals besproken met de stad om de herbestemming en renovatie van de panden zorgvuldig af te wegen, waarbij verschillende scenario's werden onderzocht onder begeleiding van de Stadsbouwmeester. De drie panden vormen samen een eenheidsbebouwing die beeldbepalend is voor het stadsgezicht. Het ontwerp houdt hier ruimtelijk rekening mee door aan de zijde van de Lammerstraat de straatgevels, dakvormen en samenhang te behouden, terwijl aan de achterzijde meer ingrepen worden voorzien. Deze aanpassingen zijn sober en zorgvuldig uitgewerkt en passen zich aan de omgeving aan zonder storend te zijn. Voorliggende aanvraag wordt als ruimtelijk aanvaardbaar geacht en er wordt geoordeeld dat het project correct inpast in zijn context.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afvalwater

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

Er wordt enkel water gebruikt voor huishoudelijke toepassingen.

Het afvalwater wordt geloosd in de riolering, via twee lozingspunten:

1) LP HA 1: 2056 m³/jaar (bestaand – ongewijzigd).

2) LP HA 2: 430 m³/jaar (nieuw):

* lozing in riolering van Lammerstraat;

* voorzien van vetvanger en septische put.

In de nieuwe kantoren wordt het waterverbruik ingeschat 230 m³/jaar. Het grootste deel hiervan is regenwater (gebruik in sanitaire installaties). Hiervoor wordt een hemelwaterput voorzien van 27 000 liter. In de horecazaak wordt een waterverbruik (leidingwater) voorzien van max. 200 m³/jaar.

Aspect lucht

Er wordt een uitbreiding gevraagd met een vermogen van 123,2 kW:

* Koelcel horeca: 1,1 kW;

* Diepvries horeca: 1,3 kW;

* Warmtepomp: 120,8 kW.

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

In de koelcel wordt koelmiddel R134a gebruikt (GWP 1430), in de diepvries R452a (GWP 2140). In beide gevallen gaat het om kleine installaties met een koelmiddelinhoud kleiner dan 5 ton CO₂-equivalent.

In de warmtepomp voor verwarming en koeling van de uitbreiding in de Lammerstraat wordt 24 kg van koelmiddel R410A gebruikt (GWP 2088). Het aantal ton CO₂-equivalenten bedraagt 50,1 ton, waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Dit wordt opgenomen als opmerking.

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). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect geluid

Koelinstallaties/warmtepompen

De koelcel en diepvries zijn binnen opgesteld (niveau -1). Er wordt geen geluidshinder verwacht.

De warmtepomp wordt opgesteld in de technische zone op het dak. Deze worden opgesteld op het plat dak tussen het dak van de uitbreiding en het Wintercircus zelf. Dit is m.a.w. afgeschermd t.o.v. omliggende woningen. Er wordt geen geluidshinder 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 bodem en grondwater

Onder rubriek 17.4 wordt een uitbreiding gevraagd met 150 liter, voor de opslag van reinigings- en onderhoudsproducten horecazaak, tot 650 liter in totaal.

De reinigings- en onderhoudsproducten worden bewaard in een afzonderlijke berging (kuisberging) en zijn op lekbakken geplaatst.

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 057219-003OMG/DA/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect gecoördineerde bijzondere voorwaarden

Dossier OMV_2023154977 omvat volgende bijzondere voorwaarden:

1. Voor de ingebruikname van de inrichting moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van Vlarem II), ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer). Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem-deskundige in de discipline geluid. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van Vlarem II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat.

Wordt hernomen.

2. Geluid

2.a. Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen.

2.b. De geldende bijzondere voorwaarden van dit besluit moeten uithangen ter hoogte van de bar, zodat bij eventuele politiecontroles de vergunningstoestand direct zichtbaar is.

2.c. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven.

Wordt hernomen.

3. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek

* tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en

* tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.

Wordt hernomen.

4. 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 044040-009advies/DA/2022) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Wordt geactualiseerd (cfr. Aspect brandveiligheid) en hernomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Uitbreiding met 430 m ³ /jaar via een tweede lozingspunt Verandering	430 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) uitbreiding met 123,2 kW Verandering	123,2 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l uitbreiding met 150 liter Verandering	150 liter

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20211026-0008) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van huishoudelijk afvalwater via twee lozingspunten (resp. 2056 en 430 m ³ /jaar) klasse 3	2486 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Diverse warmtepompen, airco's en koelinstallaties met een totaal geïnstalleerd vermogen van 439,01 kW klasse 2	439,01 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten (kuismiddelen) klasse 3	650 liter
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is feestzaal ('rockzaal') waar muziek	100 DB(A)_LAEQ_15

	geproduceerd wordt met een maximaal geluidsniveau: 100 dB(A) LAeq,15min klasse 2	
--	--	--

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_2025112268 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 woningen tot uitbreiding en exploitatie van het wintercircus met kantoren en horeca aan Together for Entrepreneurship, Networking and Technology bv (O.N.:0801426074) gelegen te Lammerstraat 15, 17, 19, 21 en Platteberg 24, 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 20211026-0008 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600	430 m ³ /jaar

	m ³ /jaar) Uitbreiding met 430 m ³ /jaar via een tweede lozingspunt Verandering	
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) uitbreiding met 123,2 kW Verandering	123,2 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l uitbreiding met 150 liter Verandering	150 liter

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20211026-0008) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozen van huishoudelijk afvalwater via	2486 m ³ /jaar

	twee lozingspunten (resp. 2056 en 430 m ³ /jaar) klasse 3	
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Diverse warmtepompen, airco's en koelinstallaties met een totaal geïnstalleerd vermogen van 439,01 kW klasse 2	439,01 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van gevaarlijke producten (kuismiddelen) klasse 3	650 liter
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is feestzaal ('rockzaal') waar muziek geproduceerd wordt met een maximaal geluidsniveau: 100 dB(A) LAeq,15min klasse 2	100 DB(A)_LAeq_15

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 april 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.222).

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Het originele uitzicht van de voorgevels langs de Lammerstraat dient bij de restauratie voorop te staan. Hierbij dient u de positie en breedte van de 9 nieuwe openingen op het gelijkvloers zoals origineel terug af te stemmen op deze van de bovenliggende raamopeningen (zelfde breedte en positie). Het bossagewerk op het gelijkvloers hoeft niet teruggebracht te worden. De geprofileerde lijst tussen gelijkvloers en +1 is wel terug te brengen;*
- *om de logica tussen de gevel en de achterliggende structuur te behouden mogen de nieuwe interne vloerplaten niet of zo min mogelijk zichtbaar zijn doorheen het schrijnwerk in de voorgevels zijde Lammerstraat. Om die reden dient in het rechter pand (3 rechtse traveeën) ofwel de plint even hoog te zijn als in het middendeel ofwel dient u de kopse zijde van de nieuwe vloerplaat op het gelijkvloers af te werken in een sobere, donkere tint die van buiten gezien zo min mogelijk opvalt (bijv. antraciet);*
- *het buitenschrijnwerk op de 1e en 2e verdieping van de gevels Lammerstraat dient u uit te voeren naar historisch correct model, met name de ramen die nog aanwezig zijn in het linker pand. U voert deze uit in hout, met dezelfde indeling (vast bovenlicht met 2 opendraaiende vleugels op +1 versus 2 opendraaiende vleugels zonder bovenlicht op +2) en met dezelfde profilering als de originelen. De afmetingen dient u te kopiëren zodat de aanzichtbreedtes identiek blijven. Enkel de diepte kan wijzigen i.f.v. de plaatsing van dun dubbel glas (maximale dikte van 18mm). Het buitenste glasblad dient getrokken glas te zijn met een wemeling conform de tijdsperiode van de panden. Het vast kader plaatst u op dezelfde positie als de oorspronkelijke modellen. Dit betekent dat het aanzicht van het vaste kader beperkt blijft tot 1 à 1,5 cm. De opendraaiende vleugels voorziet u van kleinhouten naar origineel model. Ofwel zijn dit structurele kleinhouten, ofwel kan u gebruik maken van opgekleefde kleinhouten. In de ramen op de eerste verdieping voorziet u 3 kleinhouten per vleugel, in de ramen tweede verdieping zijn dit er 2 per vleugel. Het glas dient u langs de buitenzijde vast te zetten met mastiek of een overschilderbare mastiekvervanger;*
- *het hellend dak zijde Lammerstraat werkt u af met de originele, geklonken boomse pannen. Indien er tekort zijn, maakt u gebruik van nieuwe Boomse dak- en nokpannen naar identiek model;*
- *de plaatsing van 9 nieuwe dakvlakvensters is aanvaardbaar mits u deze uitvoert in een zwart rechthoekig (hoger dan breed) retromodel dat u telkens centreert op de onderliggende traveeën. Deze dakvlakramen dient u te positioneren dicht bij de kroonlijst en zijn in te werken in het dakvlak (geen opdekramen);*
- *bij herstel van de gevelpleister zijn alle decoratieve lijsten te behouden en/of te herstellen naar origineel model (raamomlijstingen, doorlopende horizontale lijst onder de kroonlijst en de profielen van de verdiepte vlakken op de borstweringen). De gevelpleister werkt u af met een gladde eindlaag (geen structuurpleister) die u afwerkt met een dampopen verfsysteem in de historische kleurstelling (wellicht een gebroken wittint, exacte kleurstelling nog terug te koppelen met Onroerend Erfgoed);*
- *Herstel en vervanging van de kroonlijst aan de Lammerstraat voert u uit in hout en naar het oorspronkelijk model met klossen zoals dit nog aanwezig is bij de 2 rechtse panden;*

- houtwerk (ramen en kroonlijst) in de voorgevels Lammerstraat werkt u af met een glanzend verfsysteem, type lijnolieverf of alkydharsverf. Het pleisterwerk werkt u af met een dampopen verfsysteem, type silicaat- of siloxaanverf;
- kleuren van alle te schilderen elementen in de voorgevels Lammerstraat bepaalt u op basis van kleuronderzoek op de nog bestaande originele elementen (kroonlijst, buitenschrijnwerk, pleistwerk...). De definitieve kleurcodes bepaalt u in overleg met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;
- u brengt het agentschap Onroerend Erfgoed minstens 2 weken voor de start van de werken op de hoogte zodat werfbezoeken kunnen ingepland worden;
- voor uitvoering van de werken legt u volgende zaken voor aan Onroerend Erfgoed:
 - technische fiches van de te gebruiken materialen voor de gevelrestauratie Lammerstraat (pleistersamenstelling, type glas, dakvlakvensters e.d.)
 - resultaten van het kleuronderzoek in situ en definitieve kleurcodes van alle te schilderen elementen
 - een detailtekening van de houten kroonlijst (na opmeting in situ)
 - definitieve uitvoeringsdetails buitenschrijnwerk in voorgevels Lammerstraat
 - tekeningen van de profielen in het pleisterwerk (raamomlijstingen, doorlopende horizontale lijst onder de kroonlijst en boven het gelijkvloers + de profielen van de verdiepte vlakken op de borstweringen
 - proefstalen (type glas, gevelbepleistering, dak- en nokpannen e.d.)
 - afwerkingswijze kopse zijde vloerplaat op gelijkvloers in de 3 rechter traveeën

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 april 2026 met kenmerk 057219-003OMG/DA/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 maart 2026 met kenmerk 11664).

ASTRID-indoordekking is noodzakelijk. Gezien de publieke toegankelijkheid van de ondergrondse verdieping -2, heeft de commissie beslist dat er in alle voor het publiek/bezoekers toegankelijke delen en ruimtes van de ondergrondse verdiepingen ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

Erfgoedwaarde – melding van werken in een beschermd stadsgezicht:

De erfgoednota (addendum B33) van de aanvraag biedt al heel wat informatie over het herstel van de straatgevels en het nieuwe hellend dak zijde Lammerstraat maar volgende gegevens ontbreken nog:

** De technische fiches van de te gebruiken materialen zoals pleister, plamuur, verflagen, glas, beglazingskit, dakvlakramen, enzovoort.*

** Alle NCS- of RAL-kleurcodes van de te gebruiken materialen en gevelafwerkingen zoals de verf voor de gevelbepleistering, het hout van alle ramen en de kroonlijst, de zonneluifels, enzovoort. De voorgestelde gele kleur voor de gevelbepleistering is overigens niet aanvaardbaar. De gevels zullen conform de bouwperiode en architectuurtypologie in een witte kleur geschilderde geweest*

zijn. Andere kleuren zullen enkel aanvaardbaar zijn wanneer kleuronderzoek in situ dit eenduidig aantoont.

** De detailtekeningen van de ramen en kroonlijst.*

Zonder deze informatie is het niet voldoende duidelijk of de voorgestelde werken aan de straatgevels en het hellend dak verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van de panden en het uitzicht van het beschermd stadsgezicht.

Bij gebrek aan bovenstaande informatie wordt als voorwaarde gesteld dat voor deze werken voorafgaandelijk aan de uitvoering de procedure van een melding van werken in een beschermd stadsgezicht moet worden doorlopen.

Het te gebruiken formulier en meer informatie over deze procedure en de samenstelling van de melding kan hier worden teruggevonden: Melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht | Stad Gent

Toegankelijkheid – sanitair kantoren:

Op een van de 3 niveaus met functie kantoren moet er minimum één sanitaire blok worden aangepast tot een toegankelijk toilet.

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Opzoeken riolering bij sloop:

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = 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

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

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

Openbaar domein:

Opbouw:

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

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

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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelsgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Er mag geen enkel deel van de zonneluifels/-tenten en hun steunstaven lager dan 2,20m gerekend vanaf het peil van het trottoir worden aangebracht, hun uitsprong mag niet meer dan 2m bedragen en zij moeten tenminste 60cm van de boordsteen van het trottoir verwijderd blijven. Deze luifels/-tenten moeten inrolbaar zijn, voor de bedieningstoestellen mag de uitsprong op de naakte gevelmuur niet meer dan 20cm bedragen.

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.

De nieuwe fundering op -2 dient volledig binnen de perceelsgrens voorzien te worden.

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 4m 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.

Dimmer:

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

Geen bewegende of knipperende publiciteit:

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

Commerciële levendige plint:

Verplicht behoud van de commerciële plint. Etalages mogen niet worden dichtgemaakt of afgeplakt.

Afvalwater:

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

Sloopopvolgingsplan:

De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 057219-003OMG/DA/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

Volgende geactualiseerde milieuvoorwaarden zijn van toepassing op de inrichting:

1. Voor de ingebruikname van de inrichting moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van Vlarem II), ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer). Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem-deskundige in de discipline geluid. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van Vlarem II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat.

2. Geluid

2.a. Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen.

2.b. De geldende bijzondere voorwaarden van dit besluit moeten uithangen ter hoogte van de bar, zodat bij eventuele politiecontroles de vergunningstoestand direct zichtbaar is.

2.c. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten

blijven.

3. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek

* tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en

* tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.

4. 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 057219-003OMG/DA/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:

Afgesloten erfpacht:

Sogent wijst erop dat de bepalingen van de tussen sogent en de aanvrager afgesloten erfpacht met betrekking tot 'het Wintercircus', die ook gevat wordt door deze aanvraag, nageleefd moeten worden. In het bijzonder wijst sogent daartoe op de bepaling: "Bovendien mogen structurele verbouwingen, veranderingen en herinrichtingen die de erfpachter wenst of dient uit te voeren, slechts uitgevoerd worden voor zover de karakteristieke eigenschappen en de erfgoedwaarde van het goed behouden worden".

Mobiliteit:

De aanvrager dient de toekomstige invullers van de site te informeren over de verantwoordelijkheden in de organisatie van de leveringen en afvalophaling. De nodige vergunningen om toegang te krijgen tot het autovrij gebied dienen aangevraagd te worden bij het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent.

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan of sitevervoersplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

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).

Lucht:

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

* In de warmtepomp voor verwarming en koeling van de uitbreiding in de Lammerstraat wordt 24 kg van koelmiddel R410A gebruikt (GWP 2088). Het aantal ton CO₂-equivalenten bedraagt 50,1 ton, waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

* De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluid:

* 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>).

Afvalstoffen:

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies:

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Vlarem 2:

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode:

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

reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening:

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- **Art. 6.** Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
- de weggebruiker wordt niet verblind;
- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.
- **OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 7.** Publiciteitsinrichtingen die knipperende of flitsende publiciteitsboodschappen weergeven, kunnen alleen worden toegelaten als de publiciteitsboodschap louter herkenbaar is vanop de volgende openbare wegen:
 - de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
 - de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.
- **OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 8.**

§1. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn **niet** toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;
- ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;
- ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.

§2. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan, zijn **alleen** toegelaten als de publiciteitsinrichtingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- de weergavetijd van een publiciteitsboodschap bedraagt minimaal zes seconden;
- er wordt niet overgegaan van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap door speciale effecten te gebruiken, zoals vervagen, slepen, in- of uitzoomen;
- bij bewegende publiciteitsboodschappen beweegt maximaal een derde van het beeld.

NB De voorwaarden, vermeld in het eerste lid, gelden niet als de publiciteitsboodschappen alleen herkenbaar zijn vanaf de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;
- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

Manier van verlichting:

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte **reclames en uithangborden**, zowel deze die aangeliicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangeliichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Publiciteitsboodschappen :

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

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de **verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer**.

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05366 - OMV_2025112268 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 3 woningen tot uitbreiding en exploitatie van het wintercircus met kantoren en horeca - met openbaar onderzoek - Lammerstraat en Platteberg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025112268

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_0_T_B_1_terreinprofiel I.pdf	J9mUkGcHVxQPFv0YcANRKQ==
BA_0_I_B_1_inplantingsplan.pdf	chDoEMzw1GZAoceBV5+y0w==
BA_0_I_N_1_inplantingsplan.pdf	wWJZnxXCJzlesl69BJHp9w==
BA_0_L_1_legende.pdf	PEv1E4IHFx+ii++SDrSZng==
BA_0_P_N_1_fietsberging -2.pdf	CQ3eM8B3WSIoLwQ0LIHXoA==
BA_0_P_N_2_fietsberging -1.pdf	hKXQEQB/JcSTdpQInZZTBQ==
BA_0_T_N_1_terreinprofiel I.pdf	2ABkfPGQS+Y4cSh6DWInHw==
BA_PB1_C_N_1_Publiciteitsinrichting 1.pdf	orvjVDpHUUJewGznbt7Tqw==
BA_SH 1_G_B_1_voorgevel.pdf	k5wMk3PI9bZKCKBxRS18AQ==
BA_SH 1_G_B_2_achtergevel.pdf	5fekZPx1qKN1qFeZhHU1HQ==
BA_SH 1_G_N_1_voorgevel.pdf	4+BlJcxePCP9TL/YHuNZSg==
BA_SH 1_G_N_2_achtergevel.pdf	PtZNPgyHy3+OSI03Y4kAIA==
BA_SH 1_P_B_1_funderings- en rioleringsplan.pdf	GIHVSuPoeCisGq39m3iNyw==
BA_SH 1_P_B_2_niveau -2.pdf	KOj+g77b2O5Rw3qgcfNswA==
BA_SH 1_P_B_3_niveau -1.pdf	hSl6s6xtXHSeocBDMPRdAA==
BA_SH 1_P_B_4_niveau 0.pdf	SYOffyxxc2DBDa9xwzJTQ==
BA_SH 1_P_B_5_niveau 1.pdf	1MDk5frcwggWdA+Oo17bNw==
BA_SH 1_P_B_6_niveau 1a.pdf	E6sZcoiO8mLAdA29Gtpdew==
BA_SH 1_P_B_7_niveau 2.pdf	+hPzj79ut2yaFY44jiocpA==

BA_SH 1_P_B_8_dakplan.pdf	BoaSuOqK05wJZTgo/Y80+w==
BA_SH 1_P_N_1_funderings- en rioleringsplan.pdf	qcNX0rbb30OoTZzoayse4Q==
BA_SH 1_P_N_2_niveau -2.pdf	zg25bejuKmCXz/JMJYBsdg==
BA_SH 1_P_N_3_niveau -1.pdf	4uQPr9U1BMGwPtm0Lw09bQ==
BA_SH 1_P_N_4_niveau 0.pdf	Jg77rh421aXVQue9ZY/pUQ==
BA_SH 1_P_N_5_niveau 1.pdf	qr7b8Gw2d/F4mWu0CnMC4w==
BA_SH 1_P_N_6_niveau 1a.pdf	ZTF+kT6SXIQormh08oBD9g==
BA_SH 1_P_N_7_niveau 2.pdf	iVI2XjiXNogXVPoDBIq5sA==
BA_SH 1_P_N_8_dakplan.pdf	Z147cD3vAa31BO6LM89uKw==
BA_SH 1_S_B_1_snedede AA.pdf	0miog4gMN3q5OgY6i2LOzw==
BA_SH 1_S_B_2_snedede BB.pdf	FiEz2ZGiKGIExNZLEvq6xA==
BA_SH 1_S_B_3_snedede CC.pdf	KQWPIUI+oykwkrHZfPyW9Q==
BA_SH 1_S_B_4_snedede DD.pdf	WgvW8yXQ1CP7/Hmvju1u9g==
BA_SH 1_S_B_5_snedede EE.pdf	lm1mhXEzEWCQutysSJXgGQ==
BA_SH 1_S_N_1_snedede AA.pdf	rt2rESZhfz/15PMJmp440Q==
BA_SH 1_S_N_2_snedede BB.pdf	mHacclIk/yLbTKD9W7ZeYA==
BA_SH 1_S_N_3_snedede CC.pdf	AGSWvDRis5gMvkuESL0xSg==
BA_SH 1_S_N_4_snedede DD.pdf	b6TO4gzhol9YKqILw8TFcQ==
BA_SH 1_S_N_5_snedede EE.pdf	92MU++KaPFNLsGPy70q9+A==