



2026_CBS_06510 OMV_2025123712 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie oud gemeentehuis tot horeca en feestzaal en het plaatsen van een hoogspanningscabine alsook de exploitatie ervan - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GEMEENTEHUIS BV met als contactadres Antwerpsesteenweg 249, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025123712) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 maart 2026.

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

- Onderwerp: het wijzigen van de functie oud gemeentehuis tot horeca en feestzaal en het plaatsen van een hoogspanningscabine alsook de exploitatie ervan
- Adres: Antwerpsesteenweg 249, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nrs. 410G en 432K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juli 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

Het perceel van de aanvraag ligt langs de Antwerpsesteenweg in Sint-Amandsberg, in een omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing langs deze gewestweg. De gebouwen in de omgeving hebben op het gelijkvloers diverse functies. Achter het perceel, weg van de Antwerpsesteenweg, bevinden zich een bovengrondse parking voor wagens en de Sint-Amanduskerk. Aan de rechterzijde ligt de begraafplaats Campo Santo. Het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, betreft het Oud gemeentehuis van Sint-Amandsberg. Dit is een vrijstaand gebouw dat omgeven is door openbaar domein.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand is beschermd als monument: Gemeentehuis Sint-Amandsberg (opgenomen in het beschermingsbesluit van 13 maart 1996, met ID 9782). De bescherming is gebaseerd op het algemeen belang gevormd door de artistieke, historische en wetenschappelijke waarden.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: Gemeentehuis Sint-Amandsberg | Inventaris Onroerend Erfgoed en wordt er als volgt omschreven: “*Monumentaal, vrijstaand gebouw op rechthoekige plattegrond, in neogotische stijl geconstrueerd naar ontwerp van architect M. De Noyette in 1883. Gesitueerd op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Visitatiestraat ten zuiden van de Kapelleberg. Twee bouwlagen op souterrain en vier verschillend uitgewerkte gevels*”. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale, volkskundige en historische waarde van het pand.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt de reconversie van het oud gemeentehuis van Sint-Amandsberg, waarbij de huidige functie van openbare gemeenschapsvoorziening wordt gewijzigd naar een commerciële functie. Dit kadert binnen een openbare wedstrijd die Stad Gent uitschreef om het gebouw nieuw leven in te blazen. Het gebouw wordt heringericht met een reca-functie op het gelijkvloers en polyvalente feestzalen op de eerste en tweede verdieping.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1/ Functiewijziging

Het bestaande gebouw is momenteel gekend als gemeentehuis en ligt in een zone voor openbaar nut (conform het BPA). De aanvraag voorziet in de inrichting van een café op het gelijkvloers, een verhuurbare ruimte op de eerste verdieping met een kleine bar en een semi-industriële keuken, en een verhuurbare ruimte op de tweede verdieping met bar. Gelet op de inrichting van het gelijkvloers en de verdiepingen wordt het volledige pand beschouwd als een

reca-functie. De aanvraag houdt dus een volledige omzetting in van een gemeenschapsvoorziening naar een reca-functie.

2/ Interne en externe aanpassingen

Om de nieuwe inrichting mogelijk te maken, worden beperkte aanpassingen voorzien, waarbij de oorspronkelijke indeling en ruimtelijke structuur maximaal behouden blijven. Op het gelijkvloers wordt, om een vlotte relatie tussen keuken en zaal te creëren, een barmeubel centraal in de gang geplaatst op een omkeerbare manier. In de noordwestgevel wordt een bestaand bolkozijn omgevormd tot een buitendeur, in analogie met de zuidoostgevel, zodat het terras beter bediend kan worden. De buitenruimte wordt vergroot door een deel van het recente garagevolume te slopen en te integreren in de ommuurde terraszone. Op de eerste verdieping wordt de vroegere raadzaal ingericht als polyvalente ruimte, met in de achterliggende ruimtes ondersteunende functies zoals een semi-industriële keuken met kleine bar, sanitair en een vestiaire. Op de bovenliggende verdieping wordt de derde verdiepingvloer verwijderd om de grote zaal op de tweede verdieping opnieuw te herstellen. Een deel van de vloerplaat blijft behouden als mezzanine voor technieken, en wordt ter hoogte van de glasramen aan beide zijden met circa 1,10 m ingekort om het zicht op de ramen te vrijwaren. In deze zaal wordt eveneens een bar voorzien zodat ze afzonderlijk kan functioneren als feestzaal.

3/ Aanpassingen aan de circulatie

Binnen het bestaande volume wordt een lift toegevoegd die alle niveaus bedient, met uitzondering van de mezzanine.

Daarnaast wordt een externe vluchttrap voorzien tegen de noordoostgevel. Deze trap sluit aan op de twee buitenste ramen van de tweede verdieping, die worden verlaagd met ongeveer 65 cm tot op vloerniveau. De vluchttrap vormt een evacuatie-route vanuit de bovenste zaal, via het platte dak van de hoogspanningscabine, naar de nieuw ingerichte buitenruimte en terraszone op eigen terrein.

4/ Hoogspanningscabine

De aanvraag omvat ook werken aan de bestaande hoogspanningscabine van Fluvius. Deze ingrepen zijn noodzakelijk omdat de huidige infrastructuur verouderd is en om de evacuatie via het dak mogelijk te maken zonder aanpassingen aan de gevels van de cabine. Op 4 september 2025 vond hierover overleg plaats tussen bouwheer, architect en Fluvius. In dat kader werd een gecoördineerd plan opgesteld zodat de aangepaste cabine voldoet aan de voorschriften van Fluvius. Deze plannen maken deel uit van de aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het wijzigen van de functie oud gemeentehuis tot horeca en feestzaal en het plaatsen van een hoogspanningscabine van Fluvius alsook de exploitatie ervan.

De nieuwe invulling wil van het neogotische gebouw opnieuw een echte buurtplek maken. Op het gelijkvloers komt een buurtgericht eetcafé met sociale tarieven, de ruimtes op de verdiepingen worden verhuurd aan lokale verenigingen en bewonersgroepen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een	750 m3/jaar

	afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Afvalwater van horecazaak/feestzaal met keuken en sanitaire voorzieningen. klasse 3 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 geothermische warmtepompen van elk 19kW van het type Vaillant Flexotherm exclusive 197/4 (in de kelder). Het gebruikte koelmiddel is R410A, 3,95kg per warmtepomp, GWP 2088, . 2 koelcompressoren van minder dan 3kW type M950, één in de kelder en één op het gelijkvloers. Koelmiddel R290, GWP 3, hoeveelheid koelmiddel onbekend, maar zeer beperkt gezien het kleine vermogen van de compressor. Technische fiches van koelcompressor en warmtepompen in bijlage. In de aanvraag tot aanpassing wordt vermelding gemaakt van een luchtcompressor, maar die is niet voorzien in de plannen. klasse 3 Nieuw	44 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en = 95 dB(A) LAeq,15min is Café op het gelijkvloers met openingstijden van 9u tot 03u. Capaciteit 99 personen. Verspreid geluidssysteem met 14 speakers met begrenzer. klasse 3 Nieuw	95 DB(A)_LAeq_15
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 op de tweede verdieping voor feesten, trouws, concerten, congressen. Capaciteit 240 personen. Variabele exploitatietijden van 10u tot 05u. Verspreid, vast speakersysteem met 10 speakers met begrenzer. Concertsetup met L/R getakeld en sub met meetpunt aan de mengtafel. klasse 2 Nieuw	100 DB(A)_LAeq_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Kleine feestzaal zonder vast geluidssysteem. Capaciteit 60p. klasse 3 Nieuw	95 dB(A)LAeq,15min

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 11/05/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een aansluitingskast. (KW O-12-80 (1980/043 SA))
- Op 19/12/1985 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een dubbelzijdig lichtgevend bord met stadsplan en reclame. (1985/1158 (1985/141 SA))

- Op 05/02/1987 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van een buswachthuisje. ((1986/144 SA) 1986/1630)
- Op 05/03/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een telecommunicatiestation. (2006/60134)
- Op 10/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor wegeniswerken, aanleg van voetpaden, opritten, aanliggende en dubbelrichtingsfietspaden, parkeerstrook en het rooien van een hoogstammige boom. (2013/60091)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

3.1. AWW – District Gent Gewestwegen

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 28 mei 2026 onder ref. AV/411/2026/00862:

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

3.2. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 26 mei 2026 onder ref. 050245-010/EVM/2026:

Bijzondere aandachtspunten:

De verschillende compartimenten en lokalen brandwerend omsluiten.

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

3.3. Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 14 juli 2026 onder ref. 4.002/44021/32.244.

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

- *Er zijn twee nieuwe versies van de noordoostgevel toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.
Enkel gevelaanzicht BA_24-262_G_N_03_Noordoost is aanvaardbaar. Gevelaanzicht BA_N_05_Noordoost met buitenomkasting/kader ter hoogte van de nieuwe deuropeningen is niet aanvaardbaar vanuit erfgoedbehoud. Deze omkasting doet afbreuk aan de historische gevelarchitectuur in neogotische stijl.*
- *De nieuwe buitentrapp voor evacuatie mag in geen geval afdragen op het monument, de constructie moet zelfdragend zijn.*
- *De vormgeving van de nieuwe openingen op de gelijkvloerse verdieping (café) moet afgestemd zijn op de bestaande openingen (met tudorboog), maar zijn te onderscheiden door de rechte zaagsnede en de korfboog (ipv tudorboog).*

- De evacuatie-deuren moeten uitgevoerd worden conform de detailtekeningen toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Afwijkingen hierop moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan het agentschap O.E.
- In publieke zones, zoals een centrale hal, moeten de branddeuren vormgegeven worden naar model van de historische deuren (of met behoud van de historische deuren) om het totaalbeeld in de hal niet te verstoren.
- Het houten tongewelf en de houten zoldering op de eerste verdieping moeten zichtbaar blijven.
- De te verwijderen waardevolle deuren, zoals de celdeur, moeten opgehangen worden naast de betreffende deuropening.

De volgende uitvoeringsdetails moeten voor uitvoering nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan het agentschap Onroerend Erfgoed:

- Het toevoegen van een bijkomende balustrade op de muur van de traphal;
- Bevestigingswijze van de buitentrap ter hoogte van de achtergevel;
De dakkapel met rooster aanduiden op plan en een detailtekening bezorgen die de uitvoeringswijze verduidelijkt;
- Het plaatsen van takelpunten in de grote zaal op de tweede verdieping;
- Het plaatsen van ventilatieplenum's in de grote zaal op de tweede verdieping

3.4. Fluvius

Gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 juni 2026 onder ref. 5000129627:

Het advies is integraal na te lezen op het omgevingsloket.

Noot van de omgevingsambtenaar: Het toegevoegde advies betreft een standaardadvies en is niet afgestemd op het project. Naar aanleiding hiervan werd per mail extra verduidelijking gevraagd aan Fluvius. Op 8 juli werd onderstaand advies verleent:

“Fluvius verleent gunstig advies voor de voorgestelde werken. In het kader van de volledige renovatie van het gebouw werden voorafgaandelijk afspraken gemaakt tussen Fluvius en Atelier Jonas betreffende het renoveren van bestaande inpandige distributiecabine.

De distributiecabine zal door Atelier Jonas en Fluvius worden gerenoveerd. Tijdens de uitvoering van de werken wordt een tijdelijke werfsituatie voorzien, conform de aanvraag. Nadien wordt de cabine tijdelijk ontruimd zodat de renovatiewerken aan het gebouw kunnen worden gerealiseerd. Deze werken worden door Atelier Jonas gedaan conform offerte. Na oplevering van de betrokken ruimte zal Fluvius de distributiecabine opnieuw inrichten en in dienst nemen.

De definitieve inrichting van de distributiecabine zal gebeuren conform de plannen die zijn opgenomen in dossier OMV_2025123712. Op basis van de gemaakte afspraken en de voorgelegde plannen heeft Fluvius geen verdere opmerkingen bij de aanvraag.”

3.5. Dienst VR – Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 5 juni 2026:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van een Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

3.6. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

Voorwaardelijk gunstig advies van indoor.astrid@ibz.fgov.be afgeleverd op 26 mei 2026 onder ref. 2026050061:

Beslissing ASTRID-veiligheidscommissie

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: ja

Motivering:

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle voor het publiek/bezoekers toegankelijke delen en ruimtes van het volledige gebouw Astrid indoordekking dient aanwezig te zijn.

3.7. Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn

Voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 22 juli 2026.

Dienst omleidingen VVR Gent Stad heeft hier verder voor geïnformeerd en concrete afspraken gemaakt voor tijdens de werken.

"Via via kunnen bekomen dat er geen hinder zal zijn voor onze reizigers alsook geen hinder voor fietsers en voetgangers

Werfkeet verplicht in de parkeerstrook of op parking Visitatiestraat.

Enkel het grondwerk, kleine lokale hinder van korte duur

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor openbaar nut.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA** op volgende punten:

1/ Afwijkingen

Het volledige pand is gelegen in zone 8, met name een zone voor openbaar nut. Volgens het geldende BPA zijn hierin enkel openbare bestemmingen toegelaten, zoals een kerk, kapel of oud-gemeentehuis. Andere of bijkomende nevenbestemmingen zijn binnen deze zone niet voorzien.

Het voorliggende ontwerp wijkt hiervan af en voorziet in een functiewijziging naar een reca-invulling, wat niet overeenstemt met de in het BPA vastgelegde bestemmingen.

2/ Afwijkingsmogelijkheden

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: *"...het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*

- *beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
 - *de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - *de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;"*

3/ De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht:

Het aangevraagde kan gunstig worden geadviseerd omwille van volgende ruimtelijke overwegingen. Het bestaande pand kreeg in het BPA de bestemming gemeenschapsvoorziening op basis van het historisch gebruik als gemeentehuis, maar deze invulling is vandaag niet langer actueel. Zo was Stad Gent zelf op zoek naar een nieuwe, toekomstgerichte invulling voor het gebouw aangezien het niet langer functioneert als gemeentehuis. Daarnaast is het project gelegen binnen het bestaande wijkknooppunt Antwerpsesteenweg in de kernstad, zoals aangeduid in de structuurvisie "Ruimte voor Gent". Een dergelijk knooppunt bevindt zich op een locatie met een relatief goed aanbod aan openbaar vervoer en voorzieningen op wijkniveau, die hoofdzakelijk door de buurt worden gebruikt. Binnen deze wijkknooppunten wordt voornamelijk ingezet op verdichting met (sociaal-)economische functies. Verder wordt reca

beschouwd als een kwetsbare stedelijke functie indien deze zich in een knooppunt situeert, wat hier het geval is. Vanuit de beleidsmatig gewenste ontwikkeling “Ruimte voor Gent” wordt bijgevolg net ingezet op dergelijke functies, waardoor de aanvraag in overeenstemming is met deze visie.

Verder stemt de aangevraagde functie overeen met de erfgoedwaarde van het pand. Dit werd uitvoerig voorbesproken in een voortraject met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed. De herbestemming van het gelijkvloers naar een café sluit bovendien aan bij de historische invulling van het gebouw. Tot slot kan worden vastgesteld dat het project ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. Het pand is vrijstaand, waardoor de impact op de directe omgeving beperkt blijft, en het voorziene terras wordt ingericht binnen de bestaande muren, wat de mogelijke geluidshinder naar de omgeving toe beperkt.

Deze elementen tonen aan dat de gevraagde afwijking aansluit bij de huidige beleidsdoelstellingen, rekening houdt met de erfgoedwaarde van het pand en ruimtelijk aanvaardbaar is in de omgeving.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 3.9: Afvalruimte bij horecazaken; *Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.*

Toetsing: voorwaarde: Op het gelijkvloers worden twee bergingen voorzien met elk een oppervlakte groter dan 4 m². Deze ruimtes worden echter niet expliciet aangeduid als afvalruimte. Daarom wordt als voorwaarde opgelegd dat een afzonderlijke afvalruimte moet worden ingericht (die kan bestaan uit één van deze ruimten), conform het bovenvermelde artikel.

Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen; *Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt...*

Toetsing: voorwaarde: Op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt een keuken ingericht die zowel het café als de polyvalente zalen bedient. De keuken heeft in hoofdzaak een ondersteunend karakter en is afgestemd op de schaal van het project. Op het gelijkvloers wordt

hoofdzakelijk gekookt in ovens waardoor het hoofdzakelijk condensafvoer is die geen geurhinder veroorzaakt.

De afvoer van kookdampen gebeurt via een mechanisch afzuigsysteem met uitblaas naar buiten. Omwille van de erfgoedwaarde van het gebouw en de beperkte mogelijkheden tot ingrepen aan het dakvolume, wordt de afvoer geïntegreerd in de gevel via roosters (eerste verdieping) die architecturaal worden ingepast en platdak-doorvoeren in de aanbouw op het gelijkvloers. Deze oplossing wordt technisch geoptimaliseerd door toepassing van vetfilters en mogelijkheid tot bijkomende geurbehandeling (zoals actieve koolstoffilters) indien dit vanuit exploitatie of op vraag van de bevoegde diensten noodzakelijk blijkt.

De positionering van de afvoeropeningen gebeurt zodanig dat hinder naar aanpalende percelen maximaal wordt beperkt.

Conform bovenstaand artikel wordt positief advies gegeven om af te wijken van het artikel. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog de uitlaat doorgetrokken te worden tot boven de nok van het dak of dient er een oplossing gezocht te worden in bijkomende filtersystemen. Dit wordt opgenomen als **voorwaarde**.

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 **516 m² voor publiek toegankelijke oppervlakte** (verspreid over drie niveaus).

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

- Bestaande toegang: Er is een bestaande toegangsdeur aanwezig.
Deze voldoet niet aan artikel 12 en artikel 22 t.e.m. 25 van de verordening.
Er worden geen handelingen aan de bestaande toegangsdeur voorzien.
Er wordt bij de eventuele uitbreidings- of verbouwingswerken niet geraakt aan de bestaande gevel(s). Een alternatieve toegang moet niet gegarandeerd zijn.
- Verbruiksruimte: De constructie of delen ervan beschikt over een publiek toegankelijke verbruiksruimte die zich uitstrekt over meerdere niveaus.
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: De constructie of delen ervan beschikt over sanitaire voorzieningen, waarvoor geldt:
 - 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:** Ongeacht bovenvermelde bepalingen is hoofdstuk 3 van de verordening steeds van toepassing op het deel van het gebouw of de constructie die binnen het toepassingsgebied valt.

De normen voor bouwelementen hebben betrekking op:

- 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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming met deze verordening**.

Er wordt enkel een toegankelijk toilet voorzien op het gelijkvloers. Voor de deurbreedte van dit toilet wordt een afwijking gevraagd: omwille van de erfgoedwaarde blijft de bestaande deur behouden. Het toilet op het gelijkvloers is vlot bereikbaar en op alle niveaus wordt dezelfde functie (reca) voorzien. Daarom is het **aanvaardbaar dat enkel op het gelijkvloers een toegankelijk toilet** wordt ingericht. De ingreep die nodig zou zijn om ook op de verdiepingen een toegankelijk toilet te voorzien, staat niet in verhouding tot de aanvraag. Daarnaast kan ook de **afwijking op de deurbreedte worden verleend**.

In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (*art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*).

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Milieuinrichtingen

Geurhinder - afvalstromen

De afvalstromen worden intern georganiseerd. De tijdelijke opslag gebeurt in daartoe voorziene ruimtes binnen het gebouw, die op een voldoende verluchte wijze worden ingericht. Het afval wordt frequent afgevoerd en buiten geplaatst conform de geldende ophaalregelingen. Door een regelmatige afvoer en een beperkte opslagduur wordt geurhinder vermeden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

Het 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:

De volledige riolering van het gebouw wordt vernieuwd (gescheiden aanleg) gezien de effectieve rioleringstracés niet gekend zijn. De gescheiden riolering wordt aangesloten op de gemengde openbare riolering van de Antwerpsesteenweg.

Het terras zal aangelegd worden in waterdoorlatende klinkers.

Het hemelwater dat op de daken valt wordt momenteel niet gerecupereerd. Met de aanpassingswerken wordt het volledige dakoppervlak (280m²) aangesloten op twee regenwaterputten van 15.000l. Hierop zullen de toiletten aangesloten worden en een buitenkraantje op het terras.

Er wordt een afwijking aangevraagd op de plaatsing van een infiltratievoorziening gezien er quasi geen onbebouwde oppervlakte is op het terrein. Daarenboven zullen de regenwaterputten een groot deel van deze onbebouwde oppervlakte afdekken, waardoor er geen kwalitatieve ruimte meer overblijft voor een infiltratievoorziening.

De afwijking op het plaatsen van een infiltratievoorziening kan aanvaard worden onder volgende voorwaarden:

- Het hemelwater dient gebruikt voor alle toepassingen die geen drinkwaterkwaliteit behoeven. Er dienen naast de aansluiting van alle sanitair en een dienstkraan thv het terras, minimaal nog enkele dienstkranen voorzien te worden in het gebouw voor onderhoud (poetsen, ...).
- De hemelwaterputten moeten voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

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

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

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 verplichtig 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. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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.

Afvalwater keuken

De riolering van het grijs water (oa spoelwater keuken) wordt volledig nieuw aangelegd. Daarbij wordt er een vetafscheider geplaatst voor de keuken van niveau +1 in een bestaande put. De vetafscheider moet correct gedimensioneerd en genormeerd (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig zijn. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Afvalwater sanitair

Onder de bestaande toiletten zit er reeds een bestaande septische put. Deze put blijft in gebruik en zal in de toekomst blijven dienen als septische put. Ook de nieuwe toiletten van niveau +1 worden aangesloten op deze septische put.

Het afvalwater wordt geloosd in de gemengde riolering van de Antwerpsesteenweg. Deze riolering is aangesloten op een openbare zuiveringsinstallatie waardoor verontreiniging van het oppervlaktewater wordt vermeden.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

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

Afvalwater

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

Conclusie

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 () 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 27 mei 2026 tot en met 25 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de erfgoedwaarde

Het ontwerp betreft de herbestemming van het voormalige gemeentehuis van Sint-Amandsberg naar een commerciële functie. Voor een aantal niet-vergunningsplichtige werken werd reeds een toelating voor handelingen aan een beschermd monument verleend door het College van Burgemeester en Schepenen (referenties 9839 en 9840).

Het gelijkvloers wordt ingericht als café en bestaat vandaag uit verschillende kleinere ruimtes die via een centrale gang met elkaar verbonden zijn, waarbij de bar in deze gang wordt voorzien. Om de ruimtes beter met elkaar te verbinden, worden beperkte doorbrekingen in de muren voorzien, zonder dat volledige muren worden verwijderd, zodat de oorspronkelijke kamerstructuur leesbaar blijft. Deze nieuwe openingen krijgen een getoogde vorm als verwijzing naar de bestaande openingen, maar worden zonder deuromlijsting uitgevoerd zodat het onderscheid tussen oud en nieuw zichtbaar blijft. Aan de noordwestgevel wordt een extra buitendeur toegevoegd om een rechtstreekse en integrale toegang tot de parking te voorzien, uitgewerkt naar historisch model en passend binnen de bestaande muuropening en architectuur. Aan de achterzijde wordt het dak van de garage verwijderd om een terras te creëren en wordt het schrijnwerk vervangen; aangezien dit volume geen erfgoedwaarde heeft, zijn deze ingrepen aanvaardbaar.

In het torenvolume aan de inkom wordt een lift voorzien, op een locatie die in overleg met de erfgoeddiensten werd bepaald. Hiervoor worden bestaande vloeren plaatselijk doorbroken, maar deze ruimtes zijn niet-representatief en zonder waardevolle afwerking, en de ligging sluit aan op de centrale traphal, wat zowel functioneel als ruimtelijk de meest geschikte oplossing

vormt. De bestaande binnendeuren in de toren worden gedemonteerd en zorgvuldig opgeborgen op zolder.

Op de eerste verdieping blijft de raadszaal behouden en wordt deze ingericht als polyvalente ruimte met beperkte bezetting, met in de aangrenzende ruimtes een bar, een semi-industriële keuken, een vestiaire en sanitair. Dit sanitair wordt als een box-in-box geplaatst zodat de ruimtelijkheid en de bestaande wanden leesbaar blijven.

De tweede verdieping wordt ingericht als grote polyvalente ruimte, waarvoor constructies zonder erfgoedwaarde worden verwijderd. In functie van de veiligheid en bruikbaarheid worden een kleine mezzanine aan de inkomzijde en bijkomende nooduitgangen aan de achterzijde voorzien. Hiervoor worden twee bestaande raamopeningen verlaagd en uitgerust met houten evacuatiEDEuren met een oorspronkelijk uitzicht, die toegang geven tot een nieuwe uitpandige evacuatiETrap. Deze trap wordt hedendaags vormgegeven, duidelijk herkenbaar als nieuwe toevoeging, met een materiaalgebruik en kleur die aansluiten bij het bestaande schrijnwerk. De trap wordt opgevat als een volledig zelfdragende structuur om de impact op het monument te beperken en de omkeerbaarheid te garanderen. Op deze verdieping wordt bovendien een verhoogde vloer geplaatst bovenop de bestaande vloer, waardoor technieken onzichtbaar kunnen worden weggewerkt en de aansluiting met trappen en lift verzekerd wordt. De ventilatie verloopt via de zolderverdieping, waarbij openingen tussen de houten plafonddlatten worden gemaakt met achterliggende plenums, zodat de kanalen niet zichtbaar zijn; de roosters worden donkerbruin geschilderd om visueel in het geheel op te gaan. Daarnaast wordt een stalen draagstructuur voorzien voor technieken, waarvan de detaillering nog ter goedkeuring moet worden voorgelegd.

Verder worden werken aan de hoogspanningscabine van Fluvius voorzien om deze te vernieuwen en ruimte te maken voor de evacuatiETrap, waarbij de kenmerkende kantelen van het bijgebouw behouden blijven.

De herbestemming omvat ook het herstel van de toegang tot het torenvolume, waarbij nieuwe openingen worden voorzien en afgewerkt met ingewerkte, weinig zichtbare deuren. Alle technieken worden vernieuwd en zoveel mogelijk onzichtbaar geïntegreerd via de verhoogde vloer, bestaande kokers en schouwkanalen, en beschadigd pleisterwerk wordt hersteld, al valt deze laatste ingreep buiten de aanvraag omdat die reeds afzonderlijk werd beoordeeld.

Globaal wordt vastgesteld dat de functiewijziging en de bijhorende ingrepen passen binnen de erfgoedwaarde van het gebouw, waarbij opnieuw een publieke functie wordt geïntroduceerd en de inrichting afgestemd is op de verschillende ruimtes. De noodzakelijke ingrepen zijn soms ingrijpend, maar worden zoveel mogelijk omkeerbaar gehouden of blijven in verhouding tot de schaal van het gebouw en de aanwezige erfgoedwaarden, waarbij in overleg met de erfgoeddiensten gezocht werd naar een evenwicht tussen herbestemming en behoud.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

Het pand ligt volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied van Sint-Amandsberg. Binnen dit gebied ligt de nadruk op een toegankelijk en functioneel basisaanbod dat inspeelt op de dagelijkse noden van de buurt, met ruimte voor zowel winkels en horeca als andere buurtgerichte voorzieningen. De commerciële en dienstverlenende functies worden afgestemd op de schaal en draagkracht van de omgeving, zodat ze in verhouding blijven tot het lokale verzorgingsgebied. Het behoud van de commerciële plint van

elke commerciële unit is daarbij verplicht. De huidige aanvraag is hiermee in overeenstemming, al moet de zaak over een horeca-attest beschikken en is mogelijk ook een terrasvergunning nodig voor de opstart.

Daarnaast gaat het om een gemotiveerde afwijking op het BPA (zie ook hoofdstuk 4.1), omdat het project aansluit bij de principes van 'ruimte voor Gent', ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving en rekening houdt met de erfgoedwaarde van het gebouw. Indien er muziek wordt gespeeld, mag deze geen hinder veroorzaken voor de omgeving. Ramen en deuren moeten gesloten blijven zodat het geluid niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens, en er moeten voldoende infrastructurele maatregelen worden genomen om geluidsoverlast door muziek, bezoekers of materialen te vermijden.

Evacuatietrapp

De evacuatietrapp is noodzakelijk om een hogere bezetting op het tweede niveau mogelijk te maken en maakt zo het gebruik van deze verdieping als polyvalente ruimte haalbaar. Het wordt als positief beschouwd dat het volledige pand publiek toegankelijk wordt gemaakt, waarbij in een voortraject werd gezocht naar de meest geschikte locatie voor deze trap. Ruimtelijk wordt gekozen voor een uitpandige positie aan de achterzijde van het gebouw, zodat de impact op het monument zelf beperkt blijft. Het ontwerp voorziet een volledig zelfdragende structuur, waardoor de ingreep omkeerbaar is en het bestaande gebouw maximaal ontlast wordt. Hoewel de trap door zijn omvang een opvallend element vormt, blijft de impact op de omgeving beperkt, waardoor deze als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Mobiliteit

Het project richt zich op een lokale buurtwerking met een eetcafé aan sociale tarieven en polyvalente ruimtes voor verenigingen en bewoners, waarbij het doelpubliek zich hoofdzakelijk binnen wandel- en fietsafstand bevindt. Door de ligging in een beschermd monument en het ontbreken van ruimte op het eigen terrein is het niet mogelijk om auto- en fietsparkeerplaatsen te voorzien, noch binnen noch rondom het gebouw, zonder de erfgoedwaarde of de ruimtelijke kwaliteit aan te tasten.

De site is echter goed ontsloten voor zachte weggebruikers en openbaar vervoer, met nabijgelegen bushaltes, het station Gent-Dampoort en bestaande publieke parkings en deelmobiliteit. Daarom wordt ingezet op duurzame verplaatsingen volgens het STOP-principe, met actieve communicatie naar bezoekers over bereikbaarheid en alternatieven voor de wagen, al is de concrete aanpak daarvan nog niet uitgewerkt.

Voor grotere evenementen moeten bijkomende parkeeroplossingen op afstand worden voorzien om de druk op de omgeving te beperken. Laden en lossen gebeurt via de bestaande infrastructuur op het openbaar domein, meer bepaald de voorziene shop&go-plaatsen in de omgeving. Globaal vormt het ontbreken van parkeercapaciteit, gezien de context en de erfgoedkenmerken, geen bezwaar mits een doordachte en duidelijke mobiliteitsaanpak.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke

inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

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

Het huishoudelijk afvalwater (750 m³/jaar) wordt, via een septische put, geloosd in de riolering langs de Antwerpsesteenweg. Het afvalwater is afkomstig van de horecazaak/feestzaal met keuken en de sanitaire voorzieningen. Voor de spoeling van de toiletten wordt hemelwater gebruikt, bij de vaatwasmachines streeft men maximaal naar waterhergebruik.

Uit studies in opdracht van de Stad Gent en Farys blijkt dat door de minimale hellingen van het gemeentelijke rioleringsnet van de Stad Gent er een hoge sedimentbezinking optreedt. Door aanslibbing vermindert de afvoercapaciteit van de leidingen waardoor sneller wateroverlast kan optreden. De aanslibbing geeft ook aanleiding tot zwavelzuuraantasting waardoor geurhinder ontstaat en betonnen rioolbuizen worden aangetast. Hierdoor daalt de levensduur van de rioolbuis significant. Om die reden legt de Stad Gent, conform artikel 4.2.8.2.1.§2. van Vlarem II, op dat de lozing van het huishoudelijk afvalwater dient te gebeuren via een septische put .

Aspect lucht

Warmtepompen en koelcellen

Men voorziet in de kelder twee geothermische warmtepompen, elk met een vermogen van 19kW. Het gebruikte koelmiddel is R410A (3,95kg en 8,25 ton CO₂-equivalent per toestel).

Er zijn twee koelcellen aanwezig (één in de kelder en één op het gelijkvloers), elk met een vermogen van 3 kW. Het gebruikte koelmiddel is R290 (hoeveelheid koelmiddel onbekend).

De warmtepompen/koelcellen 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-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

Elke warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Gasketel

Er wordt grotendeels gebruik gemaakt van geothermische warmtepompen voor de verwarming van het gebouw. Voor piekverwarming in de koude wintermaanden treedt een hybride systeem in combinatie met gasverwarming in werking. De gasketel heeft een vermogen van 210 kW en is bijgevolg niet-ingedeeld.

Aspect geluid

Rubriek 32

Café (gelijkvloers)

Voor het café op het gelijkvloers wordt rubriek 32.1.1 aangevraagd. Het café sluit uiterlijk om 03u.

Er wordt een geluidssysteem met 14 speakers en een begrenzer geïnstalleerd. Deze zijn allen ook naar het midden van het gebouw gericht om zo weinig mogelijk verspreiding van het geluid naar buiten toe te verkrijgen.

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst.

De exploitant moet minstens de parameter LAeq,15min meten en dit zichtbaar houden voor de geluidsverantwoordelijke. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Polyvalente zaal (1ste verdieping)

Voor de raadzaal, een kleine feestzaal zonder vast geluidssysteem, wordt rubriek 32.2.2 aangevraagd.

Feestzaal (2de verdieping)

Voor de feestzaal op de 2de verdieping wordt rubriek 32.1.2 aangevraagd. De feestzaal sluit uiterlijk om 05u.

Hier wordt een verspreid, vast speakersysteem met 10 speakers en begrenzer voorzien. Deze zijn allen ook naar het midden van het gebouw gericht om zo weinig mogelijk verspreiding van het geluid naar buiten toe te verkrijgen. Het plafond wordt integraal bedekt met een dikke laag Rockwool.

Concertsetup is L/R getakeld en sub met meetpunt aan de mengtafel.

De feestzaal zal gebruikt worden voor feesten, trouws, concerten en congressen.

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten en te registreren tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst. De exploitant moet de parameters LAeq,60min en LAeq,15min continu meten en LAeq,60min registreren. De parameter LAeq,15min moet zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De exploitant moet kosteloos gehoorbescherming voor eenmalig gebruik ter beschikking stellen aan alle bezoekers en een geluidsplan opmaken (cfr. artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 4 van Vlarem II). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Algemeen

Bij de exploitatie van een lokaal met elektronisch versterkte muziek zijn de omgevingsnormen voor geluid van de Vlarem-regelgeving van toepassing.

Deze regelgeving voorziet dat het specifieke geluid (Lsp) van de onderzochte inrichting (i.c. een lokaal met elektronisch versterkte muziek) moet getoetst worden aan de omgevingsnormen in één of meerdere beoordelingspunten (BP). Zulke toetsing gebeurt doorgaans in een akoestisch onderzoek (AO), dat moet uitgevoerd worden door een erkende Vlarem deskundige in de discipline geluid.

In het AO wordt dan nagegaan hoe hoog het geluidsniveau mag bedragen in de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in de buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke akoestische eigenschappen van het pand. In het licht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2012 wordt in de regel een AO opgelegd voor lokalen met elektronisch versterkte muziek die vallen binnen rubriek 32 indelingslijst (bijlage 1 van Vlarem II). Op die manier wordt geanticipeerd op potentiële geluidshinder die zou kunnen ontstaan in de buurt.

In het dossier zit een akoestische studie verrat, uitgevoerd door een erkende deskundige in de discipline geluid d.d. 19.12.2025 (De Fonseca – ref. 2025R388). Deze akoestische studie is gebaseerd op de plannen ontvangen op 13 oktober 2025 (versie 11.06.25) en beschrijft de bouwtechnische maatregelen die nodig zijn zodat voldaan is aan de omgevingsnormen. Echter, zonder controlemetingen in situ, onder de vorm van een volledig AO, kan het maximale toegestane geluidsniveau niet met zekerheid vastgelegd worden

De studie stelt dat het BPA 'Campo Santo' en het BPA 'Rozebroeken' van kracht zijn. Het gemeentehuis en enkele omliggende gebouwen zijn hierbij ingekleurd als zone voor openbaar nut (blauw). De omliggende woningen zijn gelegen in woongebied (rood) maar wel op minder dan 500 m van een zone voor openbaar nut.

Het meest kritische moment van uitbating op het vlak van geluid is de nachtperiode. Concreet ligt de grenswaarde op 40 dB(A).

De bestaande toestand werd opgemeten op maandag 13 oktober 2025. Hiervoor werd in elke ruimte een rode ruis geproduceerd met een luidspreker type Mackie SRM 650. Het specifiek geluid van de ruis werd opgemeten in de omgeving.

In elk meetpunt in de omgeving werd een meting uitgevoerd met rode ruis in de zaal. Aansluitend werd ook gemeten zonder rode ruis (residueel geluid).

De woningen aan de overkant van de Antwerpsesteenweg zijn hier het meest kritische punt. Samengevat zijn de resultaten per verdieping:

* N0: 79 dB(A) maximaal haalbaar geluidsniveau;

* N1: 86 dB(A) maximaal haalbaar geluidsniveau;

* N2: 89 dB(A) maximaal haalbaar geluidsniveau.

Het verschil tussen het dB(A)- en het dB(C)-niveau is 9 tot 11 dB. Daarmee is de rode ruis voldoende representatief voor elektronisch versterkte muziek (genre rock en dance). We

merken op dat bij de controlemeting na afronden van de renovatie met het Standard House Spectrum rekening gehouden moet worden, cfr. collegebesluit d.d. 29.11.2012.

De studie van De Fonseca doet per verdieping verschillende aanbevelingen om tot het gewenste geluidsdruk niveau te komen in de verschillende zalen. Het effectieve niveau dat gehaald kan worden zal afhangen van de maatregelen die effectief geïmplementeerd worden en de uitvoering. Derhalve is een controlemeting nodig want de studie stelt dat met de voorliggende plannen/gevraagde geluidsniveaus:

- * voor het gelijkvloers de grenswaarde van 40 dB(A) op de meeste punten overschreden wordt en extra ingrepen nodig zijn;
- * voor de 2de verdieping de grenswaarde van 40 dB(A) op alle punten overschreden wordt en er extra ingrepen nodig zijn/het geluidsdruk niveau verlaagd moet worden. Het voorliggende ontwerp laat 88 dB(A) toe. Daarnaast maakt men de bemerking dat *“De isolaties nodig voor 95 of 100 dB(A) aan de ramen rechts zijn niet uitvoerbaar met beglazing.”*.

Geïnspireerd op artikel 5.32.2.3. van VLAREM II wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen betreffende het volledig akoestisch onderzoek voor de drie zalen (café, polyvalente zaal, feestzaal).

Uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de eerste ingebruikname van de inrichting laat de exploitant een volledig akoestisch onderzoek uitvoeren door een milieudeskundige erkend in de discipline geluid en trillingen. Hierin moet de inrichting vanuit een worst-case benadering geëvalueerd worden (~3 zalen tegelijkertijd in exploitatie met Standard House Spectrum), waarbij voor elke zaal afzonderlijk een maximaal geluidsniveau bepaald wordt, zodat bij een totale en maximale exploitatie voldaan is aan de vigerende VlareM geluidsnormen.

Het maximum toegestane geluidsniveau wordt, in afwachting van de resultaten van het akoestisch onderzoek vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van:

- * 95 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden voor café (gelijkvloers). De toetsingsnorm bedraagt 97 dB(A), gemeten als LAslow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.
- * 95 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden voor polyvalente zaal (eerste verdieping). De toetsingsnorm bedraagt 97 dB(A), gemeten als LAslow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.
- * 100 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden voor café. De toetsingsnorm bedraagt 102 dB(A), gemeten als LAslow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.

Van zodra de resultaten van het akoestisch onderzoek gekend zijn, wordt de effectieve geluidsnorm vastgesteld als de laagste LAeq,15min waarde uit het AO (onder SHS) maar dan toegepast als LAeq,30sec.

De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de respectievelijke zaal.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau in de respectievelijke zaal. Daarvoor wordt het maximaal

toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen. Op algemene vraag en advies van de politie moet de exploitant de geldende bijzondere voorwaarden van dit besluit uithangen ter hoogte van de bar, zodat bij eventuele politiecontroles de vergunningstoestand direct zichtbaar is. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven. Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Einduur

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken voert de stad Gent een beleid waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het milieuvergunningsbesluit in plaats van een einduur. Artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II stelt: *De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur.*

In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.

De exploitant heeft in de aanvraag geen specifiek exploitatieregime aangevraagd. De algemene regeling wordt van toepassing gesteld, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II. 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.
- Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Als de exploitant de feestzaal op de 2^{de} verdieping tot 05u wenst te kunnen exploiteren, zoals aangegeven in de rubriekentabel, zal een aanvraag tot bijstelling van deze bijzondere voorwaarde ingediend moeten worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Afgeleide hinder

De exploitant moet, in navolging van artikel 4.1.3.2 en 4.5.1.1 van VLAREM II, de nodige maatregelen nemen om hinder naar de omgeving te beperken.

Warmtepompen/koelcellen

De warmtepompen (incl. hun compressoren) en de koelcompressoren van de koelcellen worden binnen opgesteld. Er wordt geen geluidshinder verwacht. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren inzake geluidshinder uitgebracht.

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

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 050245-010/EVM/2026) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag gedeeltelijk **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 m³/jaar) Afvalwater van horecazaak/feestzaal met keuken en sanitaire voorzieningen. Nieuw	750 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 geothermische warmtepompen en 2 koelcompressoren Nieuw	44 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en = 95 dB(A) LAeq,15min is Café op het gelijkvloers met openingstijden van 9u tot 03u. Capaciteit 99 personen. Verspreid geluidssysteem met 14 speakers met begrenzer. Nieuw	95 dB(A)_LAeq_15
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 op de tweede verdieping voor feesten, trouws, concerten, congressen. Capaciteit 240 personen. Variabele exploitatietijden van 10u tot 05u. Verspreid, vast speakersysteem met 10 speakers met begrenzer. Concertsetup met L/R getakeld en sub met meetpunt aan de mengtafel. Nieuw	100 dB(A)_LAeq_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Kleine feestzaal zonder vast geluidssysteem. Capaciteit 60p. Nieuw	95 dB(A)LAeq,15min

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_2025123712 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie oud gemeentehuis tot horeca en feestzaal en het plaatsen van een hoogspanningscabine alsook de exploitatie ervan aan GEMEENTEHUIS bv (O.N.:1023181437) gelegen te Antwerpsesteenweg 249, 9040 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 20251026-0001 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

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) Afvalwater van horecazaak/feestzaal met keuken en sanitaire voorzieningen. Nieuw	750 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 geothermische warmtepompen en 2 koelcompressoren Nieuw	44 kW
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A)	95 DB(A)_LAEQ_15

	LAeq,15min en = 95 dB(A) LAeq,15min is Café op het gelijkvloers met openingstijden van 9u tot 03u. Capaciteit 99 personen. Verspreid geluidssysteem met 14 speakers met begrenzer. Nieuw	
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 op de tweede verdieping voor feesten, trouws, concerten, congressen. Capaciteit 240 personen. Variabele exploitatietijden van 10u tot 05u. Verspreid, vast speakersysteem met 10 speakers met begrenzer. Concertsetup met L/R getakeld en sub met meetpunt aan de mengtafel. Nieuw	100 dB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Kleine feestzaal zonder vast geluidssysteem. Capaciteit 60p. Nieuw	95 dB(A)LAeq,15min

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Uitgesloten uit de vergunning:

1/ In de nota B33 worden een aantal handelingen opgenomen waarvoor reeds toelating werd verleend (toelating met voorwaarden onder referentie 9839 en 9840). Volgende handelingen worden daarom uitgesloten uit deze OMV:

- * Het herstellen van binnenpleisterwerk
- * Het plaatsen van achterzetramen
- * Het vervangen van de bestaande vloeren
- * Het herstellen van het houten plafond van de traphal

2/ Gevelaanzicht BA_N_05_Noordoost met buitenomkasting/kader ter hoogte van de nieuwe deuropeningen is niet aanvaardbaar vanuit erfgoedbehoud. Deze omkasting doet afbreuk aan de historische gevelarchitectuur in neogotische stijl.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden opgenomen in het advies van AWW - District Gent Gewestwegen moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 mei 2026 met kenmerk AV/411/2026/00862).

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 mei 2026 met kenmerk ref. 050245-010/EVM/2026).

Bijzondere aandachtspunten:

De verschillende compartimenten en lokalen brandwerend omsluiten.

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

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Onroerend Erfgoed** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 juli 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.244).

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

- *De nieuwe buitentrap voor evacuatie mag in geen geval afdragen op het monument, de constructie moet zelfdragend zijn.*
- *De vormgeving van de nieuwe openingen op de gelijkvloerse verdieping (café) moet afgestemd zijn op de bestaande openingen (met tudorboog), maar zijn te onderscheiden door de rechte zaagsnede en de korfboog (ipv tudorboog).*
- *De evacuatiedeuren moeten uitgevoerd worden conform de detailtekeningen toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Afwijkingen hierop moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan het agentschap O.E.*
- *In publieke zones, zoals een centrale hal, moeten de branddeuren vormgegeven worden naar model van de historische deuren (of met behoud van de historische deuren) om het totaalbeeld in de hal niet te verstoren.*
- *Het houten tongewelf en de houten zoldering op de eerste verdieping moeten zichtbaar blijven.*
- *De te verwijderen waardevolle deuren, zoals de celdeur, moeten opgehangen worden naast de betreffende deuropening.*

De volgende uitvoeringsdetails moeten voor uitvoering nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan het agentschap Onroerend Erfgoed:

- *Het toevoegen van een bijkomende balustrade op de muur van de traphal;*
- *Bevestigingswijze van de buitentrap ter hoogte van de achtergevel;
De dakkapel met rooster aanduiden op plan en een detailtekening bezorgen die de uitvoeringswijze verduidelijkt;*
- *Het plaatsen van takelpunten in de grote zaal op de tweede verdieping;*
- *Het plaatsen van ventilatieplenum in de grote zaal op de tweede verdieping.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 mei 2026 met kenmerk 2026050061).

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het gebouw, heeft de commissie beslist dat er in alle voor het publiek/bezoekers toegankelijke delen en ruimtes van het volledige gebouw Astrid indoordekking dient aanwezig te zijn.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 juli 2026).

Erfgoedwaarde:

De nieuwe uitpandige evacuatietrap moet als een volledig zelfdragende constructie worden uitgevoerd.

De originele binnendeuren die in het kader van dit project gedemonteerd worden, moeten zorgvuldig in het gebouw bewaard worden. Daarbij wordt de oorspronkelijke locatie van elke deur goed gedocumenteerd.

De uitvoeringsdetails van volgende toelatingsplichtige handelingen moeten nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg

- * De nieuwe buitendeur op het gelijkvloers (deur die uitgaat op de parking)
- * Het verhogen van de trapleuning in de monumentale traphal
- * De nieuwe evacuatiedeuren naar de uitpandige evacuatietrap (houtsoort en afwerking, technische fiche beglazing)
- * Het detailontwerp van de nieuwe evacuatietrap
- * Het brandwerend aanpassen van een aantal glazen binnenschrijnwerkgehele
- * De stalen draagstructuur en takelpunten voor technieken op de zolder

Geluidshinder:

Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de bureu geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

Afvalruimte – reca:

Er moet een afvalruimte worden voorzien met een oppervlakte van minimum 4 m² groot.

Geurhinder:

Indien tijdens de exploitatie van de keuken (horeca) blijkt dat er, ondanks de voorzorgen, toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient de uitlaat doorgetrokken te worden tot boven de nok van het dak of dient er een oplossing gezocht te worden in bijkomende filtersystemen.

Watertoets:

- Het hemelwater dient gebruikt voor alle toepassingen die geen drinkwaterkwaliteit behoeven. Er dienen naast de aansluiting van alle sanitair en een dienstkraan thv het terras, minimaal nog enkele dienstkranen voorzien te worden in het gebouw voor onderhoud (poetsen, ...).
- De hemelwaterputten moeten voorzien worden van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.
- 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.

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.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein:

Opbouw:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir wordt door onze dienst ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het

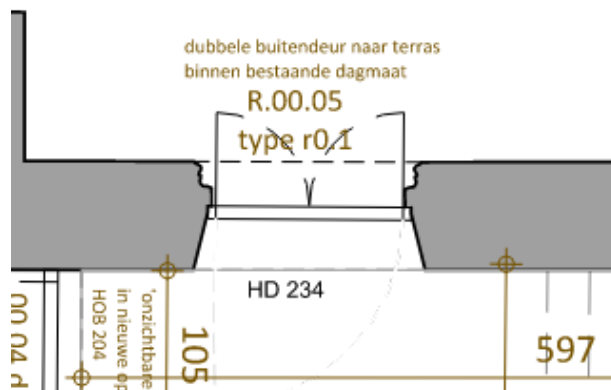
openbaar domein.

Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten. Voor de verluchting van de kelder moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.



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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.



Laden en lossen:

Het laden en lossen voor de functies en evenementen in het gebouw moeten gebeuren op de daarvoor voorziene plaatsen op het openbaar domein.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de eerste ingebruikname van de inrichting laat de exploitant een volledig akoestisch onderzoek uitvoeren door een milieudeskundige erkend in de discipline geluid en trillingen. Hierin moet de inrichting vanuit een worst-case benadering geëvalueerd worden (~3 zalen tegelijkertijd in exploitatie met Standard House Spectrum), waarbij voor elke zaal afzonderlijk een maximaal geluidsniveau bepaald wordt.

2.a. Het maximum toegestane geluidsniveau wordt, in afwachting van de resultaten van het akoestisch onderzoek vastgelegd in een effectieve geluidsnorm van:

* 95 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden voor café (gelijkvloers). De toetsingsnorm bedraagt 97 dB(A), gemeten als LAslow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.

* 95 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden voor polyvalente zaal (eerste verdieping). De toetsingsnorm bedraagt 97 dB(A), gemeten als LAslow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.

* 100 dB(A), gemeten als LAeq, 30 seconden voor feestzaal (tweede verdieping). De toetsingsnorm bedraagt 102 dB(A), gemeten als LAslow, max. Er wordt geacht voldaan te zijn aan de effectieve geluidsnorm, als voldaan is aan de toetsingsnorm.

Van zodra de resultaten van het akoestisch onderzoek gekend zijn, wordt de effectieve geluidsnorm vastgesteld als de laagste LAeq,15min waarde uit het AO (onder SHS) maar dan toegepast als LAeq,30sec.

b. De toegestane geluidsniveaus gelden in het midden van de respectievelijke zaal.

3. De exploitant moet voldoende organisatorische maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan staan.

4. De bijzondere voorwaarden moeten opgehangen worden ter hoogte van de bars.

5. Tijdens het gebruik van de exploitatie moeten ramen en deuren gesloten zijn.

6. Verwijzend naar artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II 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

7. 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 050245-010/EVM/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:

STEDENBOUWKUNDIGE OPMERKINGEN

Grondwaterbemaling:

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.

Afvalwater keuken:

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

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).

Mobiliteit:

* In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Voor deze ontwikkeling betekent dit dat de aanvrager permanent een actieve communicatie naar bezoekers/gebruikers moet voeren. Dit werd ook zo aangegeven in het dossier, maar verdere details ontbreken. Daarom stellen we dat de bereikbaarheid van het gebouw volgens het STOP principe moet gecommuniceerd worden en dat de lokale opties moeten worden besproken.

* Bij grote evenementen (dit is in het geval van het gebruik van de kleine polyvalente zaal en/of de grote feestzaal) dient er naar alternatieve (betaalbare) parkeeropties op afstand gezocht te worden om de parkeernood op te vangen. Bij grote evenementen moet afstandsparkeren georganiseerd worden voor auto's, maar ook voor fietsen. Dit om de hinder op het openbaar domein te beperken. De omgevingscapaciteit is te beperkt. Het is niet de bedoeling om dit op een P&R te organiseren, maar eerder afspraken te maken met bedrijven of scholen in de buurt en het daarbij inzetten van een shuttle als de oplossing niet op wandelafstand van het gebouw gevonden wordt.

MILIEU

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat

een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Lucht

De warmtepompen/koelcellen 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.

Elke warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

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.

Geluid

Café (gelijkvloers)

De exploitant moet minstens de parameter LAeq,15min meten en dit zichtbaar houden voor de geluidsverantwoordelijke.

Feestzaal (2^{de} verdieping)

De exploitant is verplicht om het geluidsniveau te meten en te registreren tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 3 van Vlarem II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst. De exploitant moet de parameters LAeq,60min en LAeq,15min continu meten en LAeq,60min registreren. De parameter LAeq,15min moet zichtbaar zijn voor de geluidsverantwoordelijke. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De exploitant moet kosteloos gehoorbescherming voor eenmalig gebruik ter beschikking stellen aan alle bezoekers en een geluidsplan opmaken (cfr. artikel 5.32.2.2.bis §2 lid 4 van Vlarem II). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Algemeen

De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau in de respectievelijke zaal. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel.

Als de exploitant de feestzaal op de 2de verdieping tot 05u wenst te kunnen exploiteren, zoals aangegeven in de rubriekentabel, zal een aanvraag tot bijstelling van deze bijzondere voorwaarde ingediend moeten worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig

artikel 5.4.8 van het 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.

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de

dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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_06510 - OMV_2025123712 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie oud gemeentehuis tot horeca en feestzaal en het plaatsen van een hoogspanningscabine alsook de exploitatie ervan - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025123712

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_24-262_D_B_06_Vloeropbouwen BT.pdf	8Mg3jgBueoYPU259MXU+TQ==
BA_24-262_D_B_01_Niveau +0 - aanzicht 1.pdf	IfPd/7M//EakOljXnE72gg==
BA_24-262_D_B_02_Niveau +0 - aanzicht 2.pdf	EPrBg0cgAnPi9yl/cR+ZvA==
BA_24-262_D_B_03_Niveau +0 - aanzicht 3.pdf	ZPnB6/m3hT4LtAlkV6Sgzw==
BA_24-262_D_B_04_Niveau +0 - aanzicht 4.pdf	vfMM3pumWTPX7FJumvqZGg==
BA_24-262_D_B_05_Niveau +2 - evacuatie deur BT.pdf	ZDeC6ucJnNMnjaot7wfp1g==
BA_24-262_D_B_07_Vloeraansluiting schouw BT.pdf	MCu49iT8MWgjJINGLxKjHQ==
BA_24-262_D_N_01_Niveau +0 - aanzicht 1.pdf	H0byD1ml/T+XScER3WVFeQ==
BA_24-262_D_N_02_Niveau +0 - aanzicht 2.pdf	6M6BC45LGGFTyBOlhXmnxA==
BA_24-262_D_N_03_Niveau +0 - aanzicht 3.pdf	Fr6jU7Vmu35ZIWWaM1HO1w==
BA_24-262_D_N_04_Niveau +0 - aanzicht 4.pdf	4EmXCdV0GmRooXimV4jQsw==
BA_24-262_D_N_05_Niveau +2 - evacuatie deur NT.pdf	fj17u+WQx2NIGEMTtMEwWw==
BA_24-262_D_N_06_Vloeropbouwen NT.pdf	Plke6n6zcklmLhc3hju1Yg==
BA_24-262_D_N_07_Vloeraansluiting schouw NT.pdf	RGaUgu9JwU7WOCp98e81+A==
BA_24-262_D_N_08_Aanzicht binnendeur +2.pdf	FDjglfZj6oPI1N/8FxavQg==
BA_24-262_G_B_01_Zuidwest (voor).pdf	xpv0jLGZ1/yWmd6jidzZAQ==
BA_24-262_G_B_02_Noordwest (links).pdf	BH7F/xT5c2Zoia5n7VI+Cg==
BA_24-262_G_B_03_Noordwest (achter).pdf	z8WY7YNe7CJPXW4ueoBr6w==
BA_24-262_G_B_04_Zuidoost (rechts).pdf	lgt/WLSb9P3YE70kmRkliw==
BA_24-262_G_N_01_Zuidwest (voor).pdf	r1VAKSL0OzjBV3giDB/CpQ==
BA_24-262_G_N_02_Noordwest (links).pdf	knytC0A3i7Y2MGgn3XnYDA==
BA_24-262_G_N_03_Noordwest (achter).pdf	YT/8CSJBicmEhlkfcIGe0w==

BA_24-262_G_N_04_Zuidoost (rechts).pdf	GkKJRivwmfiVBENzGT62KA==
BA_24-262_G_N_05_Noordoost (achter) alternatief.pdf	fsMVjW9I+OqKfmkuBe/JCg==
BA_24-262_G_N_06_Noordoost (achter) zonder trap.pdf	vDdxtD0048AQG7mZANnrzg==
BA_24-262_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	5DkzZ99qX2OGD0AkpFPpVQ==
BA_24-262_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	UYa6JaxzvF0NNYffBQmKuA==
BA_24-262_L_N_01_Legende.pdf	sGwUs+iu0u8RGsNdsb8gUw==
BA_24-262_P_B_01_Niveau 00.pdf	NblZ6vG8AdMTGJS6A1muOw==
BA_24-262_P_B_02_Niveau 01.pdf	7XkJ2+me/gY5exuxj47eUQ==
BA_24-262_P_B_03_Niveau 02.pdf	kd3g2ysdaqAox0AjFqE+Fw==
BA_24-262_P_B_04_Niveau 03.pdf	IPIWX4+9BUlfl6W4oO1Ssw==
BA_24-262_P_B_05_Niveau -1.pdf	cbdUdPDGPBhs32Kp7nzfGQ==
BA_24-262_P_N_01_Niveau 00.pdf	srvwXj0FHpErlW/F3oEUNQ==
BA_24-262_P_N_02_Niveau 01.pdf	9YqumXrp9eKEaum0JZY7WQ==
BA_24-262_P_N_03_Niveau 02.pdf	kO2bf3uRTZhG/9luj2cXpg==
BA_24-262_P_N_04_Niveau 03.pdf	BBKRgid0i9f1oe/rCFrk6Q==
BA_24-262_P_N_05_Niveau -1.pdf	MfxVoy93AJ+vPaLS0qzgTQ==
BA_24-262_S_B_01_Doorsnede 1.pdf	UuESmjOY87I5lzm8YEb2ug==
BA_24-262_S_B_02_Doorsnede 2.pdf	EGtRVmr6BkA4dGH+GCw+yg==
BA_24-262_S_N_01_Doorsnede 1.pdf	fCjBFY5QqAymrLWvci0Jrw==
BA_24-262_S_N_02_Doorsnede 2.pdf	rz3c7ZVHmzH1a18gonx0rQ==
BA_24-262_TP_B_01_Terreinprofiel.pdf	M81gcEEstixyDWsB3v30oQ==
BA_24-262_TP_N_01_Terreinprofiel.pdf	EAS0zGQhI1ace/KDiK+JFw==
BA_24-262-HS-cabine_G_B_01_Zuidoost (rechts).pdf	MEwb0dtxlVx2fJDN7OpheA==
BA_24-262-HS-cabine_G_B_02_Noordoost (achter).pdf	rt+HCZNxZR0hNjj509pmQ==
BA_24-262-HS-cabine_G_B_03_Zuidwest (links).pdf	/Yd8mlAmqvzcduplvb0BEQ==
BA_24-262-HS-cabine_G_N_01_Zuidoost (rechts).pdf	pTtTN7VXDUent5arNVVebg==

BA_24-262-HS-cabine_G_N_02_Noordoost (achter).pdf	DxcMe32VNWw7xtM7Ykt95Q==
BA_24-262-HS-cabine_G_N_03_Noordwest (links).pdf	Omc8IASh+1KOU8xkXHfyFA==
BA_24-262-HS-cabine_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	G4CUT/s088VwlbmyvJFa1w==
BA_24-262-HS-cabine_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	McdmtRLH+6ISUVP7gtc6tw==
BA_24-262-HS-cabine_P_B_01_Niveau -1.pdf	8u2hkWkp3OKzXnwHNYSynA==
BA_24-262-HS-cabine_P_B_02_Niveau 00.pdf	FpUuV6Lh1LnLL/yst23cHg==
BA_24-262-HS-cabine_P_N_01_Niveau -1.pdf	D/XAGLeqaJ1w9tr6CLTT+w==
BA_24-262-HS-cabine_P_N_02_Niveau 00.pdf	tJo/PN11FH/idSiQIDHhKg==
BA_24-262-HS-cabine_S_B_01_Snede 1.pdf	8kUzsJ10qL1tflqRuObylg==
BA_24-262-HS-cabine_S_B_02_Snede 2.pdf	6R0e4/bQM1FpO9+gVxYflw==
BA_24-262-HS-cabine_S_B_03_Snede 3.pdf	TatvtzXAQhXDK8qHm4+Xrg==
BA_24-262-HS-cabine_S_N_01_Snede 1.pdf	ZJWc+xGQs0n7wJkuyXLIGQ==
BA_24-262-HS-cabine_S_N_02_Snede 2.pdf	qW7vINsCRhCzrnv2zUUJTg==
BA_24-262-HS-cabine_S_N_03_Snede 3.pdf	1VurXb48BzSbkEHU5uknzQ==
BA_24-262-HS-cabine_S_N_04_Snede 4.pdf	yDQQ6fldtaec+5AMEaLThQ==