

Deputatie

Besluit

Zitting van 10 september 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2026020685

33	2026_DEP_05880	OVberoep 2026020685 - Gent - Derden (Best Friends Forever bv; Oosterlinck) tegen Tuk Tuk bv - Vergunning verlenen
-----------	-----------------------	--

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 10 september 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Tuk Tuk bv, met als contactadres Hooiaard 5, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 9 april 2026 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2026020685.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Hooiaard 3, kadastraal gekend 3^o afdeling, sectie C, nr.38.

Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een bestaand handelspand met woonst tot horecapand.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 28 mei 2026 de omgevingsvergunning gedeeltelijk en onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld door volgende derden:

- per beveiligde zending van 18 juni 2026 door Lieven Oosterlinck, Hooiaard 4 te Gent.
- per beveiligde zending van 30 juni 2026 door mr. Jo Goethals, advocaat te Roeselare, namens Best Friends Forever bv, Hooiaard 2 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 14 juli 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 22 augustus 2026 werd een verweernota namens de aanvrager op het Omgevingsloket geplaatst.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 24 augustus 2026;

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 1 september 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege en Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Derden: Lieven Oosterlinck bijgestaan door mr. Tristan Casteleyn

Namens de aanvrager: mr. Jo Goethals

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

- Het perceel bevindt zich binnen het beschermd stadsgezicht 'Graslei en Korenlei' (beschermingsbesluit d.d. 20-07-1994).

De groepering van monumenten en onroerende goederen aan de Gras- en Korenlei met aanpalende panden in de Jan Breydelstraat, Pensmarkt, Hooiaard en Hof van Fiennes is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, artistieke en historische, in casu documentaire waarde. Het volledige gebouw, met inbegrip van de gevel grenzend aan het Schuddeveestraatje, bevindt zich binnen het beschermde stadsgezicht.

- Het perceel is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

- Het pand op het perceel is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134014) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

"Burgerhuis Diephuis met halsgevel, vier traveeën en drie bouwlagen, onder zadeldak (Vlaamse pannen), uit de eerste helft van de 18de eeuw. Beschilderde en verankerde baksteenbouw. Gekoppelde rechthoekige muuropeningen gevat in platte banden (beschilderde zandsteen?) die zoals bijnummer 2 doorlopen over de borstweringen. Twee hoger opgetrokken middentraveeën met spiegels op de borstwering en bekronend driehoekig fronton; ontbrekende siervazen. Volledig gewijzigde begane grond. Achteraan (Schuddeveestraatje) bakstenen tuitgevel met muurverluchtingen, vier traveeën en drie bouwlagen, getraliede benedenvensters; in geveltop rechthoekig venstertje met korfboogvormig boogveld en gelijkaardige blindnis op de derde bouwlaag."

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 4 mei 2026 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 13 mei 2026 volgend advies uit:

"Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 16/04/2026. Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

De aanvraag betreft werken aan het pand Hooiaard 3 te Gent. Dit pand maakt integraal deel uit van het beschermd stadsgezicht "Graslei en Korenlei" dat beschermd werd bij MB 20-07-1994 omwille van de historische, artistieke en documentaire waarden. De voorzijde van het pand is eveneens opgenomen in het beschermde cultuurhistorisch landschap "Graslei en Korenlei" dat dat beschermd werd bij KB van 01-04-1952 omwille van de esthetische waarde.

De aangevraagde werken omvatten

(1) Werken aan de voorgevel zijde Hooiaard

a) herschilderen gevel

b) vernieuwen loodwerk

c) verwijderen bestaand buitenschrijnwerk op het gelijkvloers en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk

d) herschilderen van het bestaande houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen

(2) Werken aan de achtergevel zijde Schuddeveestraatje

a) Herschilderen gevel

b) Verwijderen van bestaand pvc-buitenschrijnwerk op de verdiepingen en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk

c) plaatsen van valbeveiliging op de tweede verdieping

(3) het aanbrengen van publiciteit op de voorgevel

(4) Interne verbouwingswerken

(5) Een functiewijziging van handelszaak met bedrijfswoonst naar horecapand zonder woonst

Gezien de ligging binnen beschermd stadsgezicht geeft het agentschap Onroerend Erfgoed enkel advies omtrent punten (1), (2) en (3).

De aangevraagde werken werden voorafgaand teruggekoppeld met Onroerend Erfgoed. Op basis van de ingediende documenten beoordeelt Onroerend Erfgoed de aanvraag deels gunstig met voorwaarden en deels ongunstig.

DEELS GUNSTIG ADVIES MET VOORWAARDEN

Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden:

(1) Werken aan de voorgevel zijde Hooiaard

a) herschilderen gevel

b) vernieuwen loodwerk

c) verwijderen bestaand buitenschrijnwerk op het gelijkvloers en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk

d) herschilderen van het bestaande houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen

(2) Werken aan de achtergevel zijde Schuddeveestraatje

a) Herschilderen gevel

b) Verwijderen van bestaand pvc-buitenschrijnwerk op de verdiepingen en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk

c) plaatsen van valbeveiliging op de tweede verdieping

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de gevelankers die zich in de verticale banden bevinden werkt u af met een metaalverf in natuursteenkleur (NCS S1010-Y20R). De gevelankers die zich in het dieper gelegen metselwerk bevinden werkt u af met een metaalverf in ossebloedrood (NCS S4050-Y80R);

- om de eenheid van de gevel te herstellen dient u op het gelijkvloers de penanten links en rechts alsook de zone boven de winkelpui af te werken in dezelfde kleurstelling als de bovenliggende verdiepingen, met name ossebloedrood (NCS S4050-Y80R) voor de vlakke delen en natuursteenkleur (NCS S1010-Y20R) voor de verticale banden in het verlengde van de bovenliggende banden);

- het bladlood op de gebogen onderdelen van de halsgevel, op het fronton en op de horizontale lijst tussen 2de en 3de verdieping dient u zoals op heden af te werken met een metaalverf in dezelfde kleurstelling als deze van de natuurstenen onderdelen, m.n. NCS S1010-Y20R;
- het glas in het buitenschrijnwerk naar historisch model zet u vast met een mastiekvervanger die overschilderbaar is (dus niet deze zoals op de bijgevoegde technische fiche);
- valbeveiliging in de raamopeningen dient u uit te voeren d.m.v. eenvoudige zwarte metalen staven die u in de voegen van de dagkanten bevestigt.

De plaatsing van valbeveiliging in gelaagd glas is niet toegestaan.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen. In ons advies voor vergunningsplichtige handelingen aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. 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).

DEELS ONGUNSTIG ADVIES (wegens onvolledigheid)

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

(3) het aanbrengen van publiciteit op de voorgevel

In het dossier ontbreken namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek, het materiaal en de kleuren die gebruikt zullen worden;

Gezien in huidige aanvraag de exacte uitvoering van de publiciteit (afmetingen letters, kleuren van letters en van dubbelzijdig uithangbord, bevestigingswijze e.d.) nog niet duidelijk is, dient het aanbrengen van publiciteit uitgesloten te worden uit deze vergunning. Hiervoor kan op basis van meer concrete informatie een aparte aanvraag ingediend te worden.

..."

1.3.3 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie bracht op 11 mei 2026 volgend advies uit:

"In antwoord op uw adviesvraag van 15/04/2026 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunnings-aanvraag gelegen in de Hooiaard 3 in Gent (44803C0038/00_000) een volledig gunstig advies verleent.

De aanvraag betreft een verbouwing met functiewijziging en met wijziging van aantal woongelegenheden. Het bestaande handelspand met woonst zou worden omgevormd tot een volledig horecapand.

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

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Leie.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De horizontale dakoppervlakte van het pand bedraagt 110,73 m². Het gaat om een verbouwing met werken aan de afwatering. Hier worden enkel werken aan de afvoer van afvalwater uitgevoerd. De bestaande afvoeren van toiletten en huishoudelijk afvalwater worden herbruikt en uitgebreid. De toiletten worden aangesloten op een nieuwe septische put van 2000 liter (in opbouw) in de kelder en de DWA wordt op de overloop hiervan aangesloten. Deze overloop wordt aangesloten op de bestaande aansluiting op de openbare riolering in het Schuddeveestraatje. Het perceel is volledig onderkelderd en volgebouwd. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande regenwaterafvoeren. De bestaande afvoeren blijven behouden, aangezien het ook gaat om bouwkundig erfgoed. Het is technisch onmogelijk om bijkomend nog een hemelwaterput te plaatsen in de kelder. Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd. De aanvraag betreft louter het verbouwen

van het gebouw zonder volume-uitbreiding. Het perceel is kleiner dan 120 m². Er hoeft geen infiltratievoorziening geplaatst te worden volgens de hemelwaterverordening.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

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

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er kan akkoord gegaan worden met de gevraagde afwijking om geen hemelwaterput te plaatsen. Het plaatsen van een infiltratievoorziening is niet verplicht gezien het perceel kleiner is dan 120 m².

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en er wordt een nieuwe septische put van 2000 liter voorzien.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid."

1.4 Historiek

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

- Op 19/11/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte en het wijzigen van de winkelpui. (1998/1285)
- Op 05/04/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van de gevelbekleding van een winkelpui en de plaatsing van een enkelzijdig verlicht ui. (2000/470)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel bevindt zich in de Gentse binnenstad, langs de straat Hooiaard.

De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een woning met een handelsfunctie bestaande uit 3 bouwlagen met een trapgevel en een achterliggend hellend dak.

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand handelspand met woonst tot een horecapand.

Er worden geen wijzigingen aan het volume voorzien in de aanvraag. De gelijkvloerse verdieping is reeds vergund als handelsruimte en wordt omgevormd tot reca-ruimte. Hierbij worden de bovenliggende verdiepingen die vergund zijn als woonfunctie omgevormd naar een reca-functie. Na de functiewijziging zal de reca-functie een totale oppervlakte van ca. 350m² bedragen, waarvan enkel de gelijkvloerse en 1^{ste} verdieping publiek toegankelijk zijn.

Boven de gelijkvloerse ramen en onder de ramen van de eerste verdieping wordt er een zone voor reclame voorzien. Deze zone is ca. 4m lang en 25cm hoog. In de aanvraag wordt er in deze zone geen voorbij de rooilijn uitspringende gevelreclame voorzien. De gevelpubliciteit is niet verder gespecificeerd.

Er wordt ook een haakse gevelreclame voorzien links op de gevel. Deze is voorzien op een vrije hoogte van ca. +3m, is 60cm lang, 60cm hoog en 10cm breed. De gevelreclame is intern verlicht en de bedrukking van de gevelreclame is niet gekend.

1.6 Openbaar onderzoek

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

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

Milieuaspecten

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens, restaurants, bakkerij, brouwerij, etc. (exclusief broodjeszaken, bed & breakfast, koffiehuisen) kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

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

Geur

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

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

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

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

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

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

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

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

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

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevel met de indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en het buitenschrijnwerk.*
- Het uitzicht van het dak met het volume en dakafwerkingsmateriaal.*
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven en kolommen in Doornikse steen.*
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.*
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*
- Authentieke interieurelementen zoals de ribbepleistering van de keldergewelven.*

Plaatsbezoek toonde aan dat de dragende structuren van het pand, met inbegrip van de keldergewelven en 3 bijhorende kolommen in Doornikse steen, alle houten moer- en kinderbalken en roosterings en de dakconstructie (spanten, gordingen) deel uitmaken van de oorspronkelijke en waardevolle opbouw van het pand. Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Samen met de interne draagstructuren geeft de achtergevel de oudste kern van het gebouw weer. De voorgevel behield vanaf de eerste verdieping de waardevolle 18^{de} eeuwse bouwphase.

De behouden architectuur van de straatgevel, de achtergevel en het dak zorgt ervoor dat het gebouw de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel vormt van dit beschermde stadsgezicht.

Het behoud van de waardevolle structuren van het pand en de erfgoedwaarde van de gevels en het dak is wel verenigbaar met de voorgestelde ingrepen. De wijziging van de trap is aanvaardbaar aangezien dezelfde locatie als deze van de oorspronkelijke trap wordt gebruikt. De te supprimeren andere trapdelen zijn latere wijzigingen zonder erfgoedwaarde.

Functiewijziging

De pand waarvoor de functiewijziging wordt aangevraagd, bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 van de Stad Gent in het kernwinkelgebied 9000.

Het kernwinkelgebied 9000 is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Binnen het kernwinkelgebied staat kernversterking centraal en is er een bijzondere aandacht voor het verweven van de functies wonen, werken, winkelen en vrije tijd. Binnen het kernwinkelgebied 9000 zijn er geen beperkingen wat betreft branches of oppervlaktes. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,). De huidige aanvraag is conform de Visienota en bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Echter is het gebruik van de tweede en dakverdieping als personeelsruimte betreurenswaardig. De omvorming van 2 bouwlagen van de bestaande woonentiteit tot personeelsruimte tast strikt gezien de erfgoedwaarden van het pand niet aan maar vergroot wel de kans op leegstand van een deel van het pand en op langere termijn kan dit leiden tot gebrek aan onderhoud.

Gevelpubliciteit

Bij gebrek aan details over vormgeving, materialen, exacte positie, kleuren en eventuele verlichting wordt alle zaakgebonden publiciteit uitgesloten uit de vergunning. Hiervoor zal een afzonderlijke Omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

CONCLUSIE

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

Ongunstig voor alle gevelpubliciteit (impact op de erfgoedwaarde & onvoldoende informatie

...

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning

Het voorzien van enige vorm van zaakgebonden publiciteit (onvoldoende informatie en impact op de erfgoedwaarde)

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 mei 2026 met kenmerk 012788-002OMG/DA/2026).

Agentschap Onroerend Erfgoed

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 13 mei 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.231) moet strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

Voor de gevel aan de Hooiaard worden volgende voorwaarden gesteld:

- De gevelankers moeten steeds in dezelfde kleur worden geschilderd als deze van de achtergrond waarop ze bevestigd zijn. De ankers die zich bevinden op een beige geschilderde achtergrond worden in de kleur S1010-Y20R geschilderd. De ankers die zich op een rode achtergrond bevinden, worden in de kleur S4050-Y80R geschilderd.*
- De uiterst linkse en uiterst rechtse penanten gelijkvloerse verdieping moeten in de rode kleur S4050-Y80R worden geschilderd om het correcte kleurenschema van de volledige gevel te volgen. Om vervuiling van het schilderwerk onderaan op de gevel visueel te verminderen, mag eenzelfde hoogte als de aansluitende blauwe hardstenen plint onder de gevelopeningen in een lichtgrijze kleur (bijvoorbeeld S 3500-N) worden geschilderd.*
- Het bladlood op de gebogen bovenzijden van de halsgevel, op de boven-zijden van het fronton en op de horizontale lijst tussen 2^e en 3^e verdieping moeten in dezelfde beige kleur S1010-Y20R als de af te dekken geveldelen worden geschilderd.*
- De beglazingskit (mastiervervanger) moet in dezelfde groene kleur als het schrijnwerk (RAL 6011) worden geschilderd.*

Zaakgebonden publiciteit

Voor de zaakgebonden publiciteit worden volgende voorwaarden gesteld:

- Voor alle vanaf het openbaar domein zichtbare publiciteit moet voorafgaandelijk aan de uitvoering de procedure van een melding van werken in een beschermd stadsgezicht worden doorlopen. Het te gebruiken formulier en meer informatie over deze procedure en de samenstelling van de melding kan hier worden teruggevonden: Melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht / Stad Gent. We benadrukken dat voor verlichte publiciteit echter een aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Bij voorkeur wordt het voorstel voor de publiciteit voorafgaandelijk aan het indienen van de melding of aanvraag omgevingsvergunning besproken. De algemene visie voor publiciteit in beschermde stadsgezichten wordt weergegeven in volgend afwegingskader: <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/afwegingskaderpubliciteit-en-aan-beschermde-erfgoed>.*
- De 2 verlichte borden met de merknaam 'Samsonite' worden niet getekend op de gevels maar hierbij wordt de voorwaarde gesteld dat beide borden moeten worden verwijderd van de gevel aan de Hooiaard.*

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat alle afval inpandig kan worden opgeslagen. Het Schuddeveestraatje wordt niet gebruikt als afvalopslag.

Afvalwater

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

Geur

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

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Geluid Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

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

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

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

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

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

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/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringssysteem 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 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Opbouw

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

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

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

1.8.1 Argumentatie Lieven Oosterlinck

Lieven Oosterlinck is uitbater van de juwelierszaak ('Kwesto Jewelry') die reeds 27 jaar gevestigd is in het rechts aanpalend pand Hooiaard 4.

Het pand van de aanvraag (nr.3) bevindt zich dus links van de juwelierszaak.

Enkele jaren geleden deed hij een ingrijpende en financieel zware verbouwing aan zijn pand, waarmee de uitstraling van het pand (en daarmee ook de esthetische kwaliteit van de Gentse binnenstad) aanzienlijk werd verhoogd.

Zijn juwelierszaak paalt rechts reeds aan een horecazaak (Hooiaard 5).

Deze horecazaak verkreeg vorig jaar de toelating om op het openbaar domein een permanent horecaterras tot tegen de zijperceelgrenzen te voorzien.

Als gevolg hiervan lopen veel potentiële klanten automatisch met een boog omheen de vitrine van zijn juwelierszaak heen, temeer omdat sommige klanten van deze horecazaak (die tevens over een afhaaldienst beschikt) hun fiets naast het terras stallen, en dus vóór de etalage van de juwelierszaak. Appellant vreest dat voorliggende aanvraag om ook zijn links aanpalend pand tot horecazaak te bestemmen zal gepaard gaan met een vraag tot een permanent horecaterras.

Twee flankerende terrassen creëren een visuele muur (door parasols, terrasschermen en zittende klanten) waardoor de vitrine van zijn juwelierszaak uit het straatbeeld wordt gewist. De aanvraag tast dus de commerciële zichtbaarheid van zijn zaak aan die voor hem van levensbelang is en drukt de waarde van zijn recente investeringen volledig de kop in.

De praktijk leert bovendien dat de aanwezigheid van horeca een sterke aanzuiging heeft van tweewielers. Omdat de ruimte vlak voor de buurpanden volledig wordt ingenomen door permanent terrasmeubilair, verplaatst de logistieke druk zich onvermijdelijk naar de enige 'vrije' meters: de

ruimte voor zijn etalage. De overlast van fietsen die voor zijn etalage gestald worden zal dus exponentieel toenemen.

Een gezonde en veerkrachtige binnenstad leeft bij de gratie van verscheidenheid en een evenwichtige retailmix. Wanneer unieke detailhandelszaken verdwijnen of onleefbaar worden gemaakt door een aaneenschakeling van horeca, verliest Gent haar authenticiteit en economische diversiteit.

Uit recent Europees onderzoek blijkt dat de toenemende monoculturalisering door horeca en toerisme de lokale, diverse retail in historische stadscentra wereldwijd zwaar verdringt. Grote historische steden zoals Amsterdam, Firenze en Venetië trekken daarom vandaag resoluut aan de rem.

Indien Stad Gent haar eigen ambities wil waarmaken om een kwalitatieve en diverse winkelstad te blijven, moet zij vermijden dat de schaarse retailpanden in de kern worden opgeofferd aan een horeca-monocultuur.

Appellant vraagt aan 'het College' en de bevoegde stedenbouwkundige diensten met aandrang om:
" ...

1. *Geen goedkeuring te verlenen aan de terrasaanvraag voor het pand Hooiaard 3, teneinde de minimale visibiliteit en economische leefbaarheid van zijn zaak te vrijwaren.*

2. *Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning rekening te houden met de cumulatieve impact van horeca in deze specifieke straat/zone (het ontstaan van een 'horeca-eiland').*

3. *Handhavingsmaatregelen op te leggen tegen het parkeren van (bezorg)fietsen en tweewielers voor vitrines.*

... "

1.8.2 Argumentatie Best Friends Forever bv

Best Friends Forever bv baat in het links aanpalend pand Hooiaard 2 een frituur uit.

De aanvraag dient geweigerd omdat de vereenvoudigde procedure gevolgd wordt, terwijl de aanvrager stelt dat het om een 'stadsontwikkelingsproject' gaat en een project-m.e.r.-screening toevoegt.

Het CBS stelt bovendien dat zij niet goed weet over welke zaak het gaat.

De publiciteit wordt net om die reden geweigerd. Het kan zowel om een sterrenrestaurant als een discotheek gaan.

Dit alles laat niet toe de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening te toetsen, bijvoorbeeld of zij 'functioneel inpasbaar is', welke hinder zij zal veroorzaken, ..., mogelijks komt er een voor appellant concurrerende zaak.

Het lijkt erop dat de aanvraag moet dienen om de vermarkting van het pand, zij het via verkoop, zij het via verhuring, gemakkelijker te maken.

De vergunning bevat een tegenstrijdige motivering, nu het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt overgenomen die een onverholen kritiek bevat op de wijze hoe er met de woning op de verdieping wordt omgegaan:

"Echter is het gebruik van de tweede en dakverdieping als personeelsruimte betreurenswaardig. De omvorming van 2 bouwlagen van de bestaande woonentiteit tot personeelsruimte tast strikt gezien de erfgoedwaarden van het pand niet aan maar vergroot wel de kans op leegstand van een deel van het pand en op langere termijn kan dit leiden tot gebrek aan onderhoud."

Een correct beleid inzake ruimtelijke ordening vermijdt leegstand en verwaarlozing.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht op 16 juli 2026 volgend advies uit:

"...

De aanvraag betreft een beroepsprocedure tegenover een vergunningsaanvraag die gedeeltelijk vergund werd door de Stad Gent.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseerde op deze initiële aanvraag deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (ref. 4.002/44021/32.231, dd. 13/05/2026). Gezien er geen gewijzigde elementen zijn behoudt het agentschap dit advies.

... "

1.9.2 De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West

Deze instantie deelde op 29 juli 2026 mee dat zij haar advies verleend in eerste aanleg behoudt (zie advies dd. 11 mei 2026 in rubriek 1.3.3).

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar (GOA) bracht op 27 juli 2026 volgend advies uit:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 28/05/2026 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ De beroepsindieners halen aan dat de aanvraag een gewone procedure had moeten doorlopen.

2/ Er is geen duidelijkheid over de effectieve beoogde recafunctie.

Hierbij is elk type reca mogelijk en kan dit overlast veroorzaken.

3/ Door opnieuw reca te voorzien zorgt dit voor een economische inkapseling van de naburige panden. Een bijkomend terras zal ook het zicht op de naburige panden belemmeren.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Er is geen enkele reden dat de aanvraag een gewone procedure dient te doorlopen gezien het niet afwijkt t.o.v. een verordenend plan of verkaveling.

De aanvraag doorliep een vereenvoudigde en dus correcte procedure.

2/ Reca hoort tot één van de functiecategorieën en er wordt in de aanvraag duidelijk vermeld dat de effectieve afnemer nog niet gekend is. Afhankelijk van het type reca zal hieraan ook strengere milieuwetgeving aan gekoppeld worden.

3/ Op dergelijke locatie is het integraal inrichten van een pand met een economische functie ruimtelijk aanvaardbaar. Er is in de aanvraag geen sprake van een terras of visuele blokkade. Mocht er een terras voorzien worden kan dit vergund worden conform onderstaande:



CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zee-overstroming.
- 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte.

Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Er worden geen 'werken aan de afwatering' uitgevoerd, d.w.z. werken waarbij de afvoer van zowel afvalwater en hemelwater ingrijpend wordt aangepast.

De GSVH en artikel 3.8 ABR (dat betrekking heeft op groendaken) zijn dus niet van toepassing op deze aanvraag.

Er dient bijgevolg geen hemelwaterput en/of infiltratievoorziening voorzien te worden.

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

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten op de omgeving besproken inzake mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid en trillingen, biodiversiteit, erfgoed en op het watersysteem.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 Stikstofstoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de

aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp is niet strijdig met deze verordening.

2.6 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplanplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit), mits de voorwaarden inzake erfgoed opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed en het CBS nageleefd worden.

De aanvraag dient tevens getoetst te worden aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Het betrokken pand betreft in de bestaande toestand een eengezinswoning met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers.

De woonfunctie beslaat immers de ganse 1^{ste} verdieping (leefruimte, wc, keuken), 2^{de} verdieping (3 slaapkamers, badkamer) en 3^{de} verdieping (een zolderruimte van 72,57m² met minimumhoogte 1,50m).

De woonfunctie beslaat dus een grotere vloeroppervlakte dan de handelsruimte op het gelijkvloers. Gezien het pand een netto vloeroppervlakte heeft van meer dan 220m² betreft dit pand geen 'te beschermen eengezinswoning'.

Het wijzigen van de hoofdfunctie is dus niet strijdig met artikel 4.4 ABR.

De aanvraag is evenmin strijdig met andere voorschriften van het ABR.

De aanvraag volgt correct de vereenvoudigde procedure.

Het perceel is niet gelegen in een RUP dat specifiek een bestemming en/of voorschriften voor dit perceel vastlegt, noch in een BPA of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het gewestplan of een gemeentelijke verordening.

De aanvraag beoogt geen wijziging van het bouwvolume, maar wel een wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw.

Artikel 17, §2 OVD bepaalt wanneer de vereenvoudigde procedure kan worden toegepast:

"De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing voor:

1° een beperkte verandering van een vergund project;

2° een project dat uitsluitend tijdelijke inrichtingen of activiteiten omvat als vermeld in artikel 5.1.1, 11°, van het DABM;

3° de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst, tenzij de wijziging of aanvulling van de indelingslijst tot gevolg heeft dat een milieueffectrapport of een omgevingsveiligheidsrapport moet worden opgesteld of een passende beoordeling moet worden uitgevoerd;

4° de types van projecten die door de Vlaamse Regering worden aangewezen.

De Vlaamse Regering bepaalt de criteria waaronder de vergunningverlenende overheid vaststelt dat een verandering van een vergund project beperkt is als vermeld in het eerste lid, 1°."

Artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning luidt als volgt:

"De vereenvoudigde vergunningsprocedure is van toepassing op:

1°	<i>aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden:</i>	
a)	<i>de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of</i>	

		<i>provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;</i>	
	b)	<i>de handelingen hebben geen betrekking op:</i>	
	1)	i)	<i>het oprichten van gebouwen of constructies met een hoogte van meer dan twintig meter;</i>
		ii)	<i>het verbouwen van lagere gebouwen of constructies waardoor die een hoogte van meer dan twintig meter bereiken;</i>
		iii)	<i>het verhogen van gebouwen of constructies die hoger zijn dan twintig meter met meer dan vijf meter;</i>
	2)	<i>het oprichten of wijzigen van infrastructuurwerken met een lengte van meer dan 500 meter;</i>	
	3)	<i>uitgevoerd buiten industriegebied in de ruime zin:</i>	
		i)	<i>het oprichten van gebouwen of constructies met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter;</i>
		ii)	<i>het verbouwen van kleinere gebouwen en constructies waardoor die dezelfde oppervlakte bereiken;</i>
		iii)	<i>het uitbreiden van gebouwen of constructies met meer dan 500 vierkante meter;</i>
	4)	<i>uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin:</i>	
		i)	<i>het oprichten van gebouwen of constructies met een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter;</i>
		ii)	<i>het verbouwen van kleinere gebouwen of constructies waardoor die een brutovolume van meer dan 3000 kubieke meter bereiken;</i>
		iii)	<i>het uitbreiden van gebouwen of constructies</i>

				met meer dan 3000 kubieke meter;
		5)	uitgevoerd buiten een industriegebied in de ruime zin en telkens met een grondoppervlakte van meer dan 1000 vierkante meter:	
		i)		het ontbossen;
		ii)		het aanmerkelijk wijzigen van het reliëf van de bodem;
		iii)		het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van een grond;
		iv)		het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen;
		6)	het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed met het oog op een nieuwe functie, met een bruto grondoppervlakte van meer dan 500 vierkante meter"	

Vermits voorliggend pand geen bruto grondoppervlakte van meer dan 500m² heeft, valt de aanvraag onder de vereenvoudigde procedure.

Of de aanvraag al dan niet een 'stadsontwikkelingsproject' betreft en hierdoor vergezeld moet zijn van een project-m.e.r.-screening heeft geen invloed op de te volgen procedure.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
2° 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:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het pand van de aanvraag bevindt zich in de Gentse binnenstad, langsheen de straat Hooiaard, vlakbij de Korenmarkt en de Langemunt, die belangrijke winkelstraten zijn in Gent.

Het perceel ligt in het beschermd stadsgezicht 'Graslei en Korenlei'.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door historisch waardevolle panden van 3 à 4 bouwlagen onder hellend dak, met een economische plint, bestaande uit gelijkvloers handels- en horecazaken. Doordat de straat Hooiaard tamelijk breed is (heeft vorm van een driehoekig plein), is zij geschikt voor ruime terrassen op het openbaar domein en komen er hoofdzakelijk horecazaken voor. Voorliggende handelszaak en de rechts aanpalende juwelierszaak zijn de enige handelszaken tussen de Korenmarkt en de Graslei.

Het pand van de aanvraag (Hooiaard 3) bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping met trapgevel vooraan.

In de bestaande toestand is het gelijkvloers in gebruik als handelsruimte (Lederwaren Sahan) en vormen de 3 bovenverdiepingen een ruime woonentiteit met 3 slaapkamers en een onderbenutte dakverdieping.

Achteraan paalt het pand aan het Schuddeveestraatje, dit is een smal steegje dat uitgaat op de Graslei.

Huidige aanvraag stelt voor het pand volledig voor horeca te bestemmen, waarbij het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping grotendeels publiek toegankelijke ruimtes worden en de 2^{de} en 3^{de} verdieping voornamelijk als 'personeelsruimte' zullen gebruikt worden. De woonfunctie wordt gesupprimeerd. Het CBS verwijst in haar toetsing aan de goede ruimtelijke ordening naar de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 van de Stad Gent en de ligging van het pand in het kernwinkelgebied 9000:

"Het kernwinkelgebied 9000 is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Binnen het kernwinkelgebied staat kernversterking centraal en is er een bijzondere aandacht voor het verweven van de functies wonen, werken, winkelen en vrije tijd. Binnen het kernwinkelgebied 9000 zijn er geen beperkingen wat betreft branches of oppervlaktes. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier). De huidige aanvraag is conform de Visienota en bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar."

Hooiaard is, zoals hierboven vermeld, een korte maar tevens brede zijstraat van de Korenmarkt waar de horecafunctie overheerst. Zij wordt gekenmerkt door ruime terrassen op openbaar domein.

Tot voor kort bevonden deze terrassen zich enkel aan de overzijde van de straat, maar recent werd het restaurant Hooiaard 5 van uitbating gewijzigd en verkreeg het een permanent terras op openbaar domein. Doordat de nieuwe uitbating toelaat Griekse gerechten af te halen trekt de zaak ook fietsers aan. Huidige aanvraag om de handelszaak Hooiaard 3 naar horeca om te vormen is niet vergezeld van een aanvraag tot permanent terras op openbaar domein, maar de aanvraag maakt duidelijk dat dit nog zal volgen en in het advies van de GOA dd. 27 juli 2026 wordt duidelijk gesteld dat Stad Gent dit zal toestaan.

Er kan begrip opgebracht worden voor de bezwaren van Lieven Oosterlinck (zie rubriek 1.8.1), die in het pand Hooiaard 4 al decennialang een juwelierszaak uitbaat. Zijn vrees dat de vitrine van zijn juwelierszaak zal worden 'gesandwiched' tussen 2 terrassen is niet ongegrond, evenals de hieraan verbonden nadelen die hij in zijn beroepschrift beschrijft.

Toch kan dit op zich geen weigeringsgrond vormen om de gevraagde functiewijziging naar horeca niet toe te staan, nu dergelijke horecazaak niet strijdig is met de goede plaatselijke ordening. Het al dan niet toestaan van horecaterrassen op openbaar domein, en de omvang die zij mogen hebben, behoort tot de bevoegdheid van het CBS, evenals het nemen van maatregelen m.b.t. het stallen van fietsen op openbaar domein.

Het feit dat het ganse pand tot horeca bestemd wordt en de woonentiteit boven de gelijkvloerse plint gesupprimeerd wordt is ook geen onlogisch gegeven. Hoewel het verlies aan woonentiteit op zich te betreuren valt, kunnen er twijfels geuit worden bij het wonen boven een horecapand. Het vele komen en gaan, geuren en lawaai maken het een weinig rustige omgeving. Waar wonen boven handel zeker een meerwaarde kan bieden, is er wat dat betreft toch een merkbaar verschil met wonen boven een horecapand met toch een grotere dynamiek en niet zelden ook ruimere openingsuren, tot vaak laat op de dag. Er is bovendien géén buitenruimte voorzien wat reeds een afbreuk doet aan het woongedeelte. Ook het Schuddeveestraatje waar de woonentiteit eventueel zou op uitgeven, is een weinig aantrekkelijke en zelfs enigszins verloederd straatje.

Er dient niettemin te worden over gewaakt dat de toekomstige invulling van de bovenste bouwlagen kwalitatief worden ingevuld.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat inderdaad niet duidelijk is noch vaststaat welk type horecapand er komt, een sterrenzaak of een discotheek, ..., dat de goede ruimtelijke ordening niet kan afgewogen worden zonder duidelijkheid over het uiteindelijke gebruik, dat ook een woonst verdwijnt, dat de aanvrager al sinds 1989 actief is, dat zij een vermarktbaar project willen, dat dit voor de burens al te veel onduidelijkheden laat, dat verder verwezen wordt naar het beroepschrift

De aanvrager stelt te verwijzen naar de replieknota, dat de POA in vraag stelt of de woonfunctie op de verdieping kan verdwijnen dan wel moet behouden worden, dat het behoud van de woonfunctie niet realistisch is, gelet op de kleine, weinig kwalitatieve ruimtes, dat dit ook blijkt uit het advies van de stad, dat de voorgestelde functie een beter behoud bekomt, dat aan de 3 voorwaarden voldaan is, dat het creëren van een buitenruimte niet evident is bij een geïnventariseerd pand, dat het gaat om een pand in een dichts toeristisch gebied, dat een aparte toegang geen optie is, dat het realiseren van een tweede voordeur de functie op het gelijkvloers zou hypothekeren, dat het achterliggend steegje geen realistische ontsluitingsoptie is, dat de visienota wonen boven winkels nagestreefd wordt, dat het hier wonen boven horeca zou betreffen, wat minder evident is, dat in deze zone precedents voorkomen waarin de stad dezelfde visie hanteert, dat de POA voorbijgaat aan deze realiteit.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026020685 ingediend door Tuk Tuk bv, kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Het voorzien van enige vorm van zaakgebonden publiciteit dient evenwel uit de vergunning gesloten te worden, gelet op het ontbreken van voldoende informatie en de impact ervan op de erfgoedwaarde.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026020685 ingediend door Tuk Tuk bv wordt een voorwaardelijke omgevingsvergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV1.

Het voorzien van enige vorm van zaakgebonden publiciteit wordt uit de vergunning gesloten, gelet op het ontbreken van voldoende informatie en de impact ervan op de erfgoedwaarde.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Voortvloeiend uit externe adviezen

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 mei 2026 met kenmerk 012788-002OMG/DA/2026).

Agentschap Onroerend Erfgoed

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 13 mei 2026 met kenmerk 4.002/44021/32.231) moet strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

Voor de gevel aan de Hooiaard worden volgende voorwaarden gesteld:

- De gevelankers moeten steeds in dezelfde kleur worden geschilderd als deze van de achtergrond waarop ze bevestigd zijn. De ankers die zich bevinden op een beige geschilderde achtergrond worden in de kleur S1010-Y20R geschilderd. De ankers die zich op een rode achtergrond bevinden, worden in de kleur S4050-Y80R geschilderd.
- De uiterst linkse en uiterst rechtse penanten gelijkvloerse verdieping moeten in de rode kleur S4050-Y80R worden geschilderd om het correcte kleurenschema van de volledige gevel te volgen. Om vervuiling van het schilderwerk onderaan op de gevel visueel te verminderen, mag eenzelfde hoogte als de aansluitende blauwe hardstenen plint onder de gevelopeningen in een lichtgrijze kleur (bijvoorbeeld S 3500-N) worden geschilderd.

- Het bladlood op de gebogen bovenzijden van de halsgevel, op de boven-zijden van het fronton en op de horizontale lijst tussen 2^e en 3^e verdieping moeten in dezelfde beige kleur S1010-Y20R als de af te dekken geveldelen worden geschilderd.
- De beglazingskit (mastiekvervanger) moet in dezelfde groene kleur als het schrijnwerk (RAL 6011) worden geschilderd.

Zaakgebonden publiciteit

Voor de zaakgebonden publiciteit worden volgende voorwaarden gesteld:

- Voor alle vanaf het openbaar domein zichtbare publiciteit moet voorafgaandelijk aan de uitvoering de procedure van een melding van werken in een beschermd stadsgezicht worden doorlopen. Het te gebruiken formulier en meer informatie over deze procedure en de samenstelling van de melding kan hier worden teruggevonden: Melding van werkzaamheden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht | Stad Gent. We benadrukken dat voor verlichte publiciteit echter een aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Bij voorkeur wordt het voorstel voor de publiciteit voorafgaandelijk aan het indienen van de melding of aanvraag omgevingsvergunning besproken. De algemene visie voor publiciteit in beschermde stadsgezichten wordt weergegeven in volgend afwegingskader: <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/afwegingskaderpubliciteit-en-aan-beschermd-erfgoed>.
- De 2 verlichte borden met de merknaam 'Samsonite' worden niet getekend op de gevels maar hierbij wordt de voorwaarde gesteld dat beide borden moeten worden verwijderd van de gevel aan de Hooiaard.

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat alle afval inpandig kan worden opgeslagen. Het Schuddeveestraatje wordt niet gebruikt als afvalopslag.

Afvalwater

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

Geur

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

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Geluid Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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

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

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

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

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op

www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

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

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

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

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/keuringprivéwaterafvoer.

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. 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 60 cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Openbaar domein

Opbouw

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

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

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per

fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig

artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervalt termijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijnsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter