



2024_CBS_04585 OMV_2024009824 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een horecazaak met woonst naar een horecazaak zonder woonst - zonder openbaar onderzoek - Hooiaard, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: 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?

TUK TUK BV met als contactadres Hooiaard 5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024009824) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een horecazaak met woonst naar een horecazaak zonder woonst
- Adres: Hooiaard 5, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 36_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Hooiaard in de Binnenstad. 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 drie bouwlagen met een trapgevel en een achterliggend hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134016) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Diephuis met halsgevel, drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (Vlaamse pannen), uit de eerste helft van de 18de eeuw met mooie, aangepaste houten winkelpui uit de 19de eeuw. Bepleurde voorgevel met eenvoudige gekoppelde vensters met doorlopende onderdorpels en typische 19de-eeuwse leuning op de tweede bouwlaag. In de geveltop, een in platte banden gevat rechthoekig venster met bekronend hoofdgestel en driehoekig fronton.”

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en , zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

De gevel (zijde Hooiaard) en het aangrenzende deel van het dak zijn gelegen binnen het beschermde 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 Breydelsstraat, Pensmarkt, Hooiaard en Hof van Fiennes is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door:

- historische waarde als vroegere binnenhaven en handelscentrum van Gent met aan weerszijden van de gekanaliseerde Leie en de aanpalende straten een aaneenschakeling van historische gebouwen die zowel de havenactiviteiten en handel weerspiegelen als een stijlevolutie in de burgerlijke architectuur weergeven;
- artistieke waarde van de verschillende gebouwen gaande van de romaanse periode tot het begin van de 20ste eeuw;
- historische waarde, in casu documentaire waarde.

Het pand is gelegen binnen het [beschermde cultuurhistorisch landschap “Graslei en Korenlei”](#) (beschermingsbesluit d.d. 01-04-1952). De Graslei en Korenlei zijn beschermd als landschap. De gevels op de grens van de afbakening (Korenlei 4-20, Hooiaard 5 en 6, Graslei 4-16, en een deel van de achtergevel van Korenmarkt 16) maken deel uit van de bescherming. Het stadsbeeld gevormd door de Graslei en Korenlei is beschermd als landschap omwille van het algemeen belang gevormd door de: esthetische waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

FUNCTIEWIJZIGING

De aanvraag betreft het verbouwen van een handelszaak met bovenliggende woonst naar een horecazaak zonder woonst. Er worden geen wijzigingen aan het volume voorzien in de aanvraag. De gelijkvloerse verdieping is reeds vergund als handelsruimte 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. 185 m² bedragen.

INDELING

De **kelderverdieping** wordt voorzien als kelderruimte met een afvalberging. De **gelijkvloerse verdieping** wordt voorzien als reca-functie. De bestaande draaitrap centraal op deze verdieping wordt vervangen door een nieuwe houten trap. De **eerste verdieping** is voorzien van een reca-functie aan de voorzijde en sanitaire ruimte aan de achterzijde. De **tweede verdieping** is voorzien van een leefruimte aan de voorzijde en een keuken aan de achterzijde. **Onder het hellende dak** is er een slaapkamer aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde voorzien. Alle verdiepingen worden in de aanvraag voorzien van een reca-functie aan zowel de voor- als achterzijde.

GEVELRECLAME

Het bestaande gelijkvloerse winkelpui wordt vervangen door een nieuw winkelpui uit donkergroen geschilderd hout met een plint uit blauwe hardsteen en een sierlijst uit blauwe hardsteen in een witte kleur geschilderd. Boven de gelijkvloerse ramen en onder de ramen van de eerste verdieping wordt er een zone voor reclame voorzien. Deze zone is ca. 4 m lang en 25 cm hoog. In de aanvraag wordt er in deze zone geen voorbij de rooilijn uitspringende gevelreclame voorzien.

Er wordt ook een haakse gevelreclame voorzien links op de gevel. Deze is voorzien op een vrije hoogte van ca. +3,15 m, is 60 cm lang, 60 cm hoog en 10 cm breed. De gevelreclame is intern verlicht en de bedrukking van de gevelreclame is niet gekend.

Noot van de omgevingsambtenaar:

Er wordt opgemerkt dat er in de beschrijvende nota sprake is van een reca-functie. Echter wordt er op de aangeleverde plannen 'handelsruimte' vermeld en word er op het Omgevingsloket 'Detailhandel (winkel)' als functie voorzien, waardoor er tegenstrijdige informatie aanwezig is. Gezien de aanwezigheid van een nota geur- en geluidshinder zal de functie als 'reca' beoordeeld worden.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

- Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is

verstuurd op 4 maart 2024. Op 4 april 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 2 april 2024: *De aanvraag betreft werken aan het pand Hooiaard 5 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 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) Herstel van buitenpleisterwerk en herschilderen gevel*
 - b) Verwijderen bestaande winkelpui en plaatsing nieuwe winkelpui*
 - c) Verwijderen van bestaand buitenschrijnwerk en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen*
- (2) Werken aan de achtergevel - zijde Schuddeveestraatje*
 - a) Verwijderen bestaande afvoeren*
 - b) Behoud van blindnissen op het gelijkvloers*
 - c) Verwijderen van bestaand pvc-buitenschrijnwerk en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk*
- (3) Interne verbouwingswerken*
- (4) Een functiewijziging van horecapand met woonst naar horecapand*

Gezien de ligging binnen beschermd stadsgezicht geeft het agentschap Onroerend Erfgoed enkel advies omtrent punten (1) en (2). De aangevraagde werken werden voorafgaand teruggekoppeld met Onroerend Erfgoed. Op basis van de aanwezige bouwsporen en bewaard schrijnwerk werd de 19de-eeuwse bouwfase als referentiefase vooropgesteld. Hierbij staat Onroerend Erfgoed positief t.o.v. het terugbrengen van de houten winkelpui, mits dit gebeurt naar correct historisch model. 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) Herstel van buitenpleisterwerk en herschilderen gevel*
 - b) Verwijderen bestaande winkelpui en plaatsing nieuwe winkelpui*
- (2) Werken aan de achtergevel - zijde Schuddeveestraatje*
 - a) Verwijderen bestaande afvoeren*
 - b) Behoud van blindnissen op het gelijkvloers*
 - c) Verwijderen van bestaand pvc-buitenschrijnwerk en plaatsen van nieuw houten buitenschrijnwerk*

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:

In de voorgevel is enkel het plaatselijk afkappen van loszittend pleisterwerk toegelaten. Nog goed hechtende delen van de historische gevelbepleistering dient u maximaal te vrijwaren;

- Op plaatsen waar herstel van de gevelbepleistering nodig is maakt u zoals origineel gebruik van een meerlagig systeem met een zuivere kalkpleister zonder toevoeging van cement, zowel voor de grondlagen als de toplaag. Typisch is dit een drielaags systeem bestaande uit een aanbrandlaag, een raaplaag en een toplaag. Het nieuw pleisterwerk dient vlak/glad uitgevoerd te worden en met behoud/herstel van alle originele sierlijsten en details. In de toplaag dient het zand een voldoende fijne korrelgrootte te hebben om een effen/vlak uiterlijk te verkrijgen (max. korrelgrootte 0,1 mm).
- nieuwe beglazing voert u op alle verdiepingen uit met een getrokken buitenblad waarbij de wemelingsgraad overeenkomt met de tijdsperiode die als referentie wordt genomen, m.n. de 19^{de} eeuw. Het voorgestelde 'Goethe'-glas heeft mogelijks een te zware wemeling voor de referentieperiode. Voor plaatsing dient u stalen voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Deels ongunstig advies

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming wegens strijdigheid met Direct Werkende Normen:

(1) Werken aan de voorgevel - zijde Hooiaard

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

Het vervangen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel naar het nog aanwezige 19de-eeuwse model is vanuit de bescherming aanvaardbaar. Echter de bijgevoegde raamdetaïls voor de ramen zijde Hooiaard zijn op een aantal punten niet conform en kunnen daarom nog niet aanvaard worden.

Zo is de uitvoering van de metalen roede alsook de wijze waarop de beglazingskit wordt geplaatst niet aanvaardbaar gezien de afstandshouders van de dubbele beglazing zichtbaar zullen zijn. Daarnaast zijn ook de dorpels van zowel het vaste kaders als van de opendraaiende dorpels niet conform het origineel model.

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met het

- passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);
- sloopverbod (art. 6.4.7 Onroerenderfgoeddecreet);

Op basis van gewijzigde uitvoeringstekeningen kan u voor deze werken een nieuwe aanvraag (vergunning of melding werken binnen beschermd stadsgezicht) indienen.

- **Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 april 2024:

Besluit:

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

Bijzondere aandachtspunten

Opmerkingen:

- Er wordt benadrukt dat in dit ontwerp geen bewoning is toegelaten op de verdiepingen +2 en +3. In het geval van nachtverblijf zijn er bijkomende maatregelen noodzakelijk.

- De verdiepingen +2 en +3 mogen in geen geval publiek toegankelijk zijn, of ingericht worden als keuken of toilet voor de horecazaak. Een beperkte stock en personeelsruimte zijn aanvaardbaar.
- Branddetectie-installatie type 'totale bewaking' te voorzien (zie deel B) Belangrijke opmerking voor de exploitant: Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100 m² - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op <https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publieke-inrichting>.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Afval

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

4.6. Afvalwater

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

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

Indien een restaurantfunctie wordt voorzien, moet het afvalwater afkomstig van de keuken via een genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

4.7. Geur

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

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

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

4.8. Geluid

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de bureu. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de bureu.

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 een horecafunctie 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.

4.9. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel voor hemelwater blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE

De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, in het beschermde stadsgezicht en in het beschermde cultuurhistorisch landschap bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek en archiefonderzoek wezen dat het pand een deel van zijn oorspronkelijke structuur en een waardevolle 19de-eeuwse verbouwing bevat. Het pand dateert uit de eerste helft 18de eeuw en werd in 1841 en in een meer recente fase verbouwd. Het bouwvolume, de straat- en achtergevel en een deel van de interne structuur (moer- en kinderbalken kelder, deel dakconstructie met spanten en flieringen) zijn getuigen van de oorspronkelijke bouwfase. De 19de-eeuwse verbouwing omvatte de wijziging van de houten winkelpui, de raamopeningen en het schrijnwerk van de eerste en tweede verdieping en de toevoeging van blauwe hardstenen lekdorpels en smeedijzeren leuning (eerste verdieping). Vermoedelijk werd de straatgevel ook pas in deze bouwfase bepleisterd. Hoogstwaarschijnlijk werd ook in 1841 de houten wenteltrap van de gelijkvloerse tot en met dakverdieping geplaatst.

Overige interne wijzigingen dateren deels uit de 19^{de} eeuw (vervanging van vloerroosterings, het voorzien van troggewelven in een deel van de kelder) en de meer recente wijzigingen omvatten de toevoeging van voorzetwanden in de kelder, het toevoegen van stalen liggers onder de vloer eerste verdieping en de vervanging van een deel van de dakconstructie. Recenter werden ook de ramen tweede en zolderverdieping van de straatgevel en alle ramen van de achtergevel door kunststof profielen vervangen en werd de gevel gelijkvloerse verdieping zijde Hooiaard verbouwd.

De 19^{de}-eeuwse wijzigingen worden als een waardevolle bouwfase beschouwd.

Het pand heeft een architecturale 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 gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht of een waardevolle verbouwing kende.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals de trap en schouwen met hun schouwmantel

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functies en verbouwingen verenigbaar kunnen zijn met een maximaal behoud van de erfgoedwaarden van het pand en met een herstel van de eerder uitgevoerde, storende ingrepen in de gevels.

Voor de verbouwing van de straatgevel zijde Hooiaard wordt het 19de-eeuwse uitzicht als referentie genomen. Dit leidt tot de reconstructie van de winkelpui op basis van het beschikbare iconografisch materiaal en conform het materiaal- en kleurgebruik dat kenmerkend is voor deze bouwperiode. De grote kelderopeningen in de plint worden niet hernomen. De nog aanwezige 19de-eeuwse ramen eerste verdieping blijven behouden en het enkel glas wordt hierbij vervangen door verdund dubbel glas. De kunststof raamprofielen op de tweede en derde verdieping worden door geschilderd houten schrijnwerk identiek aan het oorspronkelijke model vervangen. De gevel en de ramen worden in een witte kleur (bepaald aan de hand van stratigrafisch onderzoek) geschilderd. Het behoud van de gietijzeren leuning wordt

gecombineerd met de toevoeging van een fijne hedendaagse valbeveiliging die tussen de dagkanten wordt geplaatst. De voorgestelde restauratie betekent een herstel van de erfgoedwaarden van de gevel. Ook de wijzigingen aan de achtergevel vormen een herstel van eerder uitgevoerde storende ingrepen.

In het interieur is de voorgestelde vervanging van de trap tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping omwille van de steile helling aanvaardbaar. Dit deel van de trap is toegankelijk voor de handelsruimte. De overige delen van de trap zijn publiek niet toegankelijk en moeten behouden blijven.

In een beschermd stadsgezicht moeten wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een Omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, wijzigen van tuinafsluitingen, aanbrengen van publiciteit enzovoort zijn enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermd-constructie-eeen-beschermd-stads-dorpsgezicht>. Vrijwel alle geplande wijzigingen aan het uitzicht werden opgenomen in deze aanvraag Omgevingsvergunning. Maar voor de ramen en het herstel van de gevelbepleistering wordt de voorwaarde gesteld dat voorafgaandelijk aan de uitvoering nog een melding voor deze werken moet worden ingediend om volgende redenen:

- De juiste samenstelling en gedetailleerde beschrijving van de uitvoering van het herstel van de gladde kalkbepleistering voor de gevel zijde Hooiaard ontbreken bij deze aanvraag.
- De detailtekeningen van de ramen zijde Hooiaard stemmen niet volledig overeen met de 19^{de} eeuwse uitvoering van deze ramen. De vorm van de vaste en opendraaiende onderdorpel is niet correct. Ook de wijze waarop de metalen roede in de ramen van de gevel Hooiaard wordt aangebracht en de voorgestelde uitvoering van de beglazingskit op de overige glasranden, is niet aanvaardbaar. Deze werkwijze zal de afstandshouders van het verdund dubbel glas op een storende manier zichtbaar maken aan de binnen- en buitenzijde. Verder werd er een **ongunstig advies** bekomen van het Agentschap Onroerend Erfgoed voor **het verwijderen van het bestaande buitenschrijnwerk en het plaatsen van nieuwe houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen**. Dit omdat deze afbreuk doen aan de bescherming wegens strijdigheid met Direct Werkende Normen. Het vervangen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel naar het nog aanwezige 19de-eeuwse model is vanuit de bescherming aanvaardbaar. Echter de bijgevoegde raamdetaïls voor de ramen zijde Hooiaard zijn op een aantal punten niet conform en kunnen daarom niet aanvaard worden. Zo is de uitvoering van de metalen roede alsook de wijze waarop de beglazingskit wordt geplaatst niet aanvaardbaar gezien de afstandshouders van de dubbele beglazing zichtbaar zullen zijn. Daarnaast zijn ook de dorpels van zowel het vaste kaders als van de opendraaiende dorpels niet conform het origineel model. Gewijzigde detailtekeningen voor deze ramen moeten nog als melding van werken in een

beschermd stadsgezicht worden ingediend.

FUNCTIEWIJZIGING

In de aanvraag wordt de aanwezige woonfunctie integraal omgevormd tot reca-functie. Er wordt vanuit de stad voorzichtig omgesprongen om wonen boven een economische gelijkvloerse functie integraal te omvormen tot een economische functie. Dit zorgt voor het hypothekeren van een woonfunctie in de toekomst en is slechts in enkele specifieke contexten mogelijk. Zo beschikt de woonfunctie niet over een kwalitatieve buitenruimte en is de woonfunctie enkel toegankelijk via de gelijkvloerse functie, waarbij er geen afzonderlijke toegang mogelijk is zonder de erfgoedwaarde aan te tasten. Verder is er ook geen woonfunctie aanwezig in de naastgelegen panden waardoor de hinder van de functiewijziging als beperkt beschouwd kan worden.

De pand uit de aanvraag is eveneens gelegen in het kernwinkelgebied van 9000 Gent, meer bepaald in buurtwinkelgebied 'Gent Central' zoals opgenomen in de Visienota Detailhandel en Horeca 2018-2023 (goedgekeurd door het college van 14 december 2017). Omwille van het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter van de kernwinkelgebieden zijn deze gebieden ook minder aantrekkelijk voor permanente bewoning. Binnen het kernwinkelgebied voert de stad Gent een stimulerend beleid waardoor handels- en horecazaken meer mogelijkheden krijgen. De vraag tot het supprimeren van de woonfunctie in het pand om het integrale gebouw te kunnen gebruiken als recazaak is vanuit deze visie aanvaardbaar. De functie past zich goed in in de nabije omgeving waar de meeste panden gekenmerkt worden door een handels- of horecafunctie. Er wordt daarenboven geoordeeld dat een gebruik van de verdiepingen in functie van reca (keuken, sanitair, bergruimte) eveneens meer garantie biedt op een effectief gebruik en leegstand vermijdt. Dit komt het behoud en kwaliteit van het erfgoedpand ten goede. Het verwijderen van de woonfunctie in functie van de uitbouw van een recazaak kan gezien de specifieke context positief bevonden worden.

Er is echter tegenstrijdige informatie aanwezig in de aanvraag, waarbij er in de beschrijvende nota sprake is van een reca-functie maar waarbij er op de plannen sprake is van een 'handelsruimte'. Gezien er de dag van vandaag een reca functie aanwezig is zal deze vergunning ook gelden voor het voorzien van een reca-functie in het pand.

GEVELRECLAME

In de aanvraag wordt er haakse gevelreclame aangebracht. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +3,25 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) met een uitsprong van ca. 70 cm voorbij de rooilijn. Niet constructieve elementen mogen tussen een vrije hoogte van 3 m en 4 m maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. Dit wordt opgenomen **als bijzondere voorwaarde**. Er wordt echter wel opgemerkt dat er een gevelreclame wordt aangevraagd zonder verduidelijking welke reclame deze zal dragen. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat deze enkel zaakgebonden gevelreclame mag bevatten.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de functiewijziging en interne werken, 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 het verwijderen van het bestaande buitenschrijnwerk en het plaatsen van nieuwe houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen (erfgoedwaarde, onroerend erfgoed, direct werkende norm).

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_2024009824_Lijst plannenset.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 verbouwen van een horecazaak met woonst naar een horecazaak zonder woonst aan TUK TUK bv (O.N.:0436467831) gelegen te Hooiaard 5, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

- Het verwijderen van het bestaande buitenschrijnwerk en het plaatsen van nieuwe houten buitenschrijnwerk op de verdiepingen.

Externe adviezen

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 april 2024 met kenmerk 065653-001/PJ/2024).

- Onroerend Erfgoed

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 2 april 2024, met kenmerk 4.002/44021/812.7) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en voor gevels deel uitmakend van een beschermd stadsgezicht gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

In een beschermd stadsgezicht moeten wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een Omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, wijzigen van tuinafsluitingen, aanbrengen van publiciteit enzovoort zijn enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-eeen-beschermde-stads-dorpsgezicht>. Vrijwel alle geplande wijzigingen aan het uitzicht werden opgenomen in deze aanvraag Omgevingsvergunning. Maar voor de ramen en het herstel van de gevelbepleistering wordt de voorwaarde gesteld dat voorafgaandelijk aan de uitvoering nog een melding voor deze werken moet worden ingediend.

Afvalwater

Indien een restaurantfunctie wordt voorzien, moet het afvalwater afkomstig van de keuken via een 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 8 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

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

Afval

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

Geluid

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

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 40 tot 60 cm. 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Openbaar domein

Opbouw

Niet constructieve elementen mogen tussen een vrije hoogte van **3 m en 4 m maximaal 60 cm** uitspringen voorbij de rooilijn. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4 m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir.

De haakse gevelreclame mag enkel zaak-gebonden gevelreclame bevatten.

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.

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.

Wetgeving over publiciteit

In de voorliggende aanvraag kon niet worden nagegaan of alle elementen van de publiciteit voldoen aan onderstaande regelgeving. De aanvraag moet bijkomend ook voldoen aan:

- Vlarem 2: Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht – artikel 4.6.0.1 tot 4.6.0.4
- Wegcode: Artikel 80.2 (lid 1)
- Gewestelijke verordening publiciteit: Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden – artikel 6-8

Deze wetgeving kan nagelezen worden onder 'opmerkingen'.

Geen bewegende of knipperende publiciteit

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

Dimmer

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Publiciteit

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- **Art. 6.** Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;
 - de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

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

Publiciteitsboodschappen

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

Openbaar domein

De Hooiaard maakt deel uit van het **terrasinplantingsplan** (TIP) Graslei-Korenlei dat erop gericht is om de veiligheid en eenvormigheid van het beeld van deze regio en aanpalende straten maximaal te bewaren en het kwalitatieve beeld te behouden en te ondersteunen.

Onverminderd de regels van het reglement op de inname van het openbaar domein door terrassen ([Terrasreglement](#)), dienen terrassen die gelegen zijn binnen de perimeter van dit TIP aan speciale voorwaarden te voldoen, [zie voorschriften en het plan](#). Om te weten wat mogelijk is op het vlak van terrasinname dient op voorhand best advies te worden ingewonnen bij de dienst Inname Publieke Ruimte (IPR) via innames@stad.gent

Voor het plaatsen van een luifel, zonneluifel/windscherm aan de voorgevel van je handelszaak of horecazaak heb je een omgevingsvergunning nodig. De procedure om dit aan te vragen kan men [hier terugvinden](#). Ook hier best op voorhand een afspraak maken voor vooradvies bij balie Bouwen via bouwen@stad.gent.

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: tdwegen@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 de 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).

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen
Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

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

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

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

2° de overtuigingsstukken die de 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.

2024_CBS_04585 - OMV_2024009824 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een horecazaak met woonst naar een horecazaak zonder woonst - zonder openbaar onderzoek - Hooiaard, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024009824

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_Hooiaard 5_D_B_1_aanduiding.pdf	49xvFMtHmkGL5tVx84XINA==
BA_Hooiaard 5_D_B_2_schrijnwerk.pdf	JWDs3lQLRFd/w8WpNodLRg==
BA_Hooiaard 5_D_N_1_aanduiding 1.pdf	8cHszuOAYj8r1c1wFJWdkg==
BA_Hooiaard 5_D_N_2_schrijnwerk 1.pdf	qwf5E2GhMo34DKKIATIo7w==
BA_Hooiaard 5_D_N_3_schrijnwerk 2.pdf	9lq3lNusvoG9PrOkL5DS7w==
BA_Hooiaard 5_D_N_4_aanduiding 2.pdf	lTHpACbPiV2xg7tCAPVo9g==
BA_Hooiaard 5_D_N_5_schrijnwerk 3.pdf	mBSEqgbrTOg2yGl+u3l1Nw==
BA_Hooiaard 5_D_N_6_schrijnwerk 4.pdf	u8GGkFGgn25SAKlpNRtvwg==
BA_Hooiaard 5_G_B_1_voorgevel.pdf	TM8Abug8GvraEwAHmRgkaA==
BA_Hooiaard 5_G_B_2_achtergevel.pdf	+A9oTNpQnKFPBuuFalmT3Q==
BA_Hooiaard 5_G_N_1_voorgevel.pdf	0KFyC/QykJq7BJAg2xZyYw==
BA_Hooiaard 5_G_N_2_achtergevel.pdf	q0PbuAasqZrqE1Jp/oosmA==
BA_Hooiaard 5_I_B_1.pdf	2GJUmkRhjdN11fYLGkke+Q==
BA_Hooiaard 5_I_N_1.pdf	Aw5N1HgmXkatORsc/uMgEQ==

BA_Hooiaard 5_L_B_1.pdf	OraqC9/lwtmIGS+8ujKzuA==
BA_Hooiaard 5_L_N_1.pdf	qPcZnSVi2UN9YFF+Qvvh1w==
BA_Hooiaard 5_P_B_1_kelder.pdf	1bgnXAkf2GcHOAA+ex9kDQ==
BA_Hooiaard 5_P_B_2_gelijkvloers.pdf	Co6r9CLf9v6padbV1G7pOQ==
BA_Hooiaard 5_P_B_3_eerste verdieping.pdf	tATERfzRTXv3ug1+Sw2Vtw==
BA_Hooiaard 5_P_B_4_tweede verdieping.pdf	+CC2+WRhzgkfFD85Gxkqjg==
BA_Hooiaard 5_P_B_5_derde verdieping.pdf	8kYKxuMef5gQsb0kTPx0VA==
BA_Hooiaard 5_P_N_1_kelder.pdf	dzGXx30cxrs60se71UBsBw==
BA_Hooiaard 5_P_N_2_gelijkvloers.pdf	vYp1fbfOwkOUxDZG7FtLWQ==
BA_Hooiaard 5_P_N_3_eerste verdieping.pdf	KyIVViwn9llw6dqY/9aiw==
BA_Hooiaard 5_P_N_4_tweede verdieping.pdf	p5AwhtJESlkGS66xKVn4gQ==
BA_Hooiaard 5_P_N_5_derde verdieping.pdf	kAu42zGggphCeDXhr52Vxg==
BA_Hooiaard 5_S_B_1_doorsnedeAA_.pdf	ssX/qxKtICpvdDI4npLwzw==
BA_Hooiaard 5_S_N_1_doorsnede AA_.pdf	UKd8ozOPJE8LIFi6WnAhKA==
BA_Hooiaard 5_T_B_1.pdf	6hGHuCane46LdzJS8QetuA==
BA_Hooiaard 5_T_N_1.pdf	CSnpjGae41fLmuN+SzkhuA==