



2025_CBS_02062 OMV_2024153152 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca - zonder openbaar onderzoek - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

COBANE BV met als contactadres Sint-Annaplein 16, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024153152) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca
- Adres: Sint-Annaplein 16, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2011Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van het Sint-Annaplein en de Keizer Karelstraat in de historische binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door het centrale Sint-Annaplein als stadspark en de omheen gelegen openbare weg. Langsheen het plein bevindt zich gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Ook de bestemmingen van de panden in de omgeving zijn zeer uitéénlopend gaande van woningen, kantoren en handelszaken tot gemeenschapsvoorzieningen. Kenmerkend is de Sint-Annakerk die zich aan de overzijde van de straat bevindt ten opzichte van het perceel van aanvraag.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de zijde Sint-Annaplein over een voorgevelbreedte van 9,69m. Langs de Keizer Karelstraat bedraagt de voorgevelbreedte 9,55m. Het perceel beschikt over een bouwdiepte van 10,48m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens (Sint-Annaplein 9-15) en een bouwdiepte van 10,53m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens (Keizer Karelstraat 268). Het perceel beschikt over een oppervlakte van 101,46m².

ERFGOEDWAARDE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een pand dat is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Neoclassicistisch hoekhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). Het pand wordt er als volgt omschreven: *“Neoclassicistische hoekhuizen naar ontwerp van L. Roelandt met voor- en zijgevel van drie traveeën”*. De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van dit pand. Het pand is tevens gelegen binnen het beschermd stadsgezicht ‘Parochiekerk Sint-Anna met omgeving’: [Parochiekerk Sint-Anna met omgeving | Inventaris Onroerend Erfgoed](#).

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een hoofdvolume van drieënhalve bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijst- en nokhoogte van het pand (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 14,75m en 21,07m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,67m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens (Sint-Annaplein 9-15) en 6,80m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens (Keizer Karelstraat 268). Palend langs de linker-en rechterperceelsgrens beschikt het perceel over een aanbouvvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het perceel is volledig volgebouwd.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft op heden een integrale horecazaak met op het gelijkvloers een verbruikerszaal en een keuken en bergruimte in de kelder. Op het eerste verdiep bevindt zich een bijkomende bergruimte en keuken. Op de bovenliggende verdieping en onder het hellende dak bevinden zich bijkomende bergruimtes.

Het pand beschikt over een toegang aan de linkerkant van het voorgevelvlak zijde Sint-Annaplein. Het vloerpeil van het gelijkvloers bevindt zich 0,70m hoger dan het maaiveld. Het niveauverschil wordt via een buitentrap aan de toegangsdeur overbrugd. Centraal langs de linkerscheidingsmuur bevindt zich een traphal die toegang geeft tot de kelder en de verdiepingen. Het vloerpeil van de kelder bevindt zich 1,70m lager dan het maaiveld.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

Het pand wordt omgevormd tot een meergezinswoning bestaande uit drie appartementen en een gelijkvloerse horecazaak. Na verbouwingen beschikt het pand over:

- ? Een horecazaak op het gelijkvloers en in de kelder met een netto vloeroppervlakte van 122,65m² waarvan 89,12m² publiek toegankelijk.
- ? Een 2-slaapkamerappartement op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 71,05m².
- ? Een 2-slaapkamerappartement op het tweede verdiep met een netto vloeroppervlakte van 73,09m².
- ? Een 3-slaapkamerduplex op het derde verdiep en onder het hellende dak met een netto vloeroppervlakte van 108,95m².

2/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt er achter de toegangsdeur een gemeenschappelijke inkomhal ingericht. Vanuit deze inkomhal heeft men toegang tot een afgescheiden traphal (waarbij de bestaande trap behouden blijft). Het overig aandeel van het gelijkvloers wordt ingericht als een gebruikerszaal en toegang van de horecazaak. De horecazaak wordt voorzien van een afgescheiden berging en horecalift achter de toegangsdeur. Naast de traphal wordt het verhoogde podium uitgetrokken zodat de volledige horecazaak op het gelijkvloers op één niveau komt te liggen. Vanuit de horecazaak heeft men tevens toegang tot de keldertrap.

De kelder wordt 1,10m uitgediept zodat na verbouwingen een vrije hoogte ontstaat van 3,17m. De kelder wordt aan de zijde Sint-Annaplein ingericht met een septische put en een hemelwaterput alsook de keuken van de horecazaak (met afgescheiden afvalberging en frigo). Aan de zijde Keizer Karelstraat wordt een sanitaire ruimte ingericht voor de horecazaak.

Op het eerste verdiep wordt een 2-slaapkamerappartement ingericht met een leefruimte (met open keuken) aan de zijde Sint-Annaplein. De slaapkamers van het pand worden ingericht langs de zijde Keizer Karelstraat. Het pand wordt voorzien van een badkamer in het aanbouwwolume. Op het tweede verdiep wordt een 2-slaapkamerappartement ingericht met een eerste slaapkamer (en aansluitende badkamer) en leefruimte aan de zijde Sint-Annaplein. De tweede slaapkamer met aansluitende badkamer wordt ingericht aan de zijde Keizer Karelstraat.

Op het derde en vierde verdiep wordt een 3-slaapkamerduplex ingericht. De entiteit beschikt op het derde verdiep over een leefruimte en leefkeuken aan de zijde Keizer Karelstraat en een eerste slaapkamer (met aansluitende badkamer) aan de zijde Sint-Annaplein. Onder het hellende dak worden twee bijkomende slaapkamers ingericht en een badkamer. De bestaande vloerplaat tussen het derde en vierde verdiep wordt uitgetrokken. Een nieuwe vloerplaat wordt voorzien zodat de derde verdieping na verbouwingen beschikt over een vrije hoogte van 2,50m. De vrije hoogte onder de nok bedraagt minimaal 2,87m.

3/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

ACHTERGEVELVLAKKEN

De achtergevelvlakken van het hoofdvolume (palend langsheen het aanbouwwolume) worden langs de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met stucwerk in een ruw gele kleur. Het voorheen blinde achtergevelvlak zijde Keizer Karelstraat wordt voorzien van twee raamvlakken (één op het tweede en één op het derde verdiep) in wit pvc buitenschrijnwerk. Het raam op het tweede verdiep wordt daarbij aan de buitenzijde voorzien van een glazen balustrade.

VOORGEVELVLAKKEN

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de natuursteen in de voorgevelvlakken waar nodig hersteld zal worden. Tevens wordt aangegeven dat de voorgevelvlakken gereinigd zullen worden. Het is onduidelijk welke methode en materialen hiervoor zullen worden gebruikt. Het is onduidelijk of het bestaande buitenschrijnwerk wordt gewijzigd.

DAKVLAKKEN

De hellende dakvlakken worden behouden maar worden binnen de bestaande houten structuren voorzien van isolatie en afgewerkt met brandwerende beplating. In het hellende dakvlak zijde Sint-Annaplein worden boven de kroonlijst drie dakvlakvensters voorzien. Aan deze zijde van het dakvlak wordt er onder de nok tevens een nieuwe afvoerpijp voorzien voor de verbrandingsgassen uit de keuken. In het hellende dakvlak zijde Keizer Karelstraat worden drie dakvlakvensters voorzien. De bestaande schoorsteen in het hellende dakvlak wordt uitgebroken. Dit staat enkel ingetekend op de aangereikte dakplannen. Het is onduidelijk of er wijzigingen worden uitgevoerd aan de buitenschil van het dak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- ? Op 21/10/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het omvormen van een drankgelegenheden tot restaurant door het uitvoeren van binnenverbouwings- en aanpassingswerken. (KW J-7-74)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 januari 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

- ? **Afbraak schoorsteen;**
- ? **Gevelrestauratie;**
- ? **Dakrestauratie.**

Bijgevolg worden de restauratiewerken aan de buitenschil uit de vergunning gesloten. De aanvrager moet voor deze werken bijkomend een melding indienen bij Stad Gent.

De overige handelingen zijn aanvaardbaar mits volgende voorwaarden:

- ? *Het afvoerkanaal mag niet geplaatst worden in de dakvlakken grenzend aan het Sint-Annaplein of de Keizer Karelstraat. Dit afvoerkanaal plaatst u in het achterste dakvlak zodat dit zo min mogelijk zichtbaar is vanaf het openbaar domein. U voorziet de afvoerbuï in het zwart;*
- ? *De dakvlakramen voert u uit in een zwart retromodel. Deze zijn overal uitgelijnd op de ramen op de onderliggende verdiepingen, bevinden zich net boven de kroonlijst, zijn ingewerkt in het dakvlak (geen opdekramen) en zijn minder breed dan hoog (dus rechthoekig). De afmetingen van de dakvlakramen zijn beperkt, namelijk maximaal 78cm breed en 118cm hoog. De dakvlakramen moeten op voldoende afstand van de noordboom worden geplaatst. Op de plannen van de nieuwe toestand is een bovendakse schoorsteen verdwenen. Daarom moet de aanvrager het dakenplan met de locatie van de dakvlakramen, de locatie van het afvoerkanaal en type dakvlakraam nog ter goedkeuring voorleggen aan het agentschap Onroerend Erfgoed;*
- ? *Op basis van de plannen is de dakopbouw niet helemaal duidelijk. Het dak mag niet verhogen in opbouw zodat de aansluitingen met de dakgoot, kroonlijst en bovendakse schouwen niet wijzigen;*
- ? *De vloerroostering sluit nauw aan op de raamopeningen en laat weinig plaats voor een dikker vloerpakket of een verlaagd plafond. De nieuwe vloeropbouw mag niet in conflict komen met de gevelopeningen.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 januari 2025 onder ref. 065322-002/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- ? *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>*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 januari 2025 onder ref. 5000089106. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

- ? *Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*
- ? *De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.*
- ? *Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is gelegen in een verwevingszone. De aanvraag is mogelijks niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

? ARTIKEL 3.2.2 + 3.2.3: WAARDEVOLLE STRAAT- EN PLEINWANDEN

? ARTIKEL 3.3.7: GEVELOPBOUW

“Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduidingen vragen de bijzondere aandacht van de gebruikers van het bestemmingsplan voor het bouwkundig erfgoed. Iedere wijziging aan of in de aangeduide panden of zones moet gericht zijn op het behoud of herstel van de historische waarde. Aldus zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering van wanden, de gevels, de gevelbreedte en de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk”.

“Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtingskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de

aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan.”

Mogelijke afwijking:

1/ De aanvraag voorziet de afbraak van een schoorsteen in het hellende dakvlak zijde Keizer Karelstraat. De sloop van deze schoorsteen wordt niet afdoende gemotiveerd en het is tevens onduidelijk in welke mate de vrijgekomen zone van het dak zal worden afgewerkt.

2/ In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat in de voorgevelvlakken waar nodig de natuursteen hersteld zal worden. Tevens staat aangegeven dat de voorgevelvlakken gereinigd zullen worden. Er wordt evenwel geen informatie gegeven met betrekking tot de uitvoeringstechniek en de te gebruiken materialen.

3/ Het is onduidelijk of de buitenschil van het hellende dakvlak wordt vervangen.

Gevolg:

In lijn met het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden de eventuele restauratiewerken aan de zichtbare delen van de buitenschil uit deze vergunning gesloten:

- ? Afbraak van de schoorsteen in het hellende dakvlak zijde Keizer Karelstraat.
- ? Gevelrestauratie: eventuele handelingen aan de voorgevelvlakken (herstellen natuursteen, reinigingswerken en/of vervanging van het buitenschrijnwerk.
- ? Dakrestauratie: eventuele handelingen aan de dakafwerking.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Cfr. artikel 18 moeten alle niveauverschillen tot en met 18cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen

binnen-en buitenruimtes. Het niveauverschil tussen de horecazaak en het openbare domein bedraagt 70cm en wordt louter overbrugd via een trap.

Voorliggende aanvraag is voornamelijk een functiewijziging met enkele interne aanpassingswerken aan de indeling. Er worden geen wijzigingen aangevraagd aan de voorgevel. Het voorzien van conforme helling vereist zware ingrepen aan de vloerplaat van het gelijkvloers. Het pand is evenwel vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed waardoor dergelijke ingrijpende ingrepen aan de draagstructuren van het pand niet wenselijk zijn.

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afval

Er wordt een voldoende grote afgescheiden afvalberging voorzien voor de horecazaak in de kelder. Bijkomend wordt de horecazaak voorzien van een voldoende grote afzonderlijke bergruimte. De berging van het afval is bijgevolg voldoende verzekerd.

Afvalwater

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

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

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. Het voorziene afvoerkanaal voldoet aan bovenstaande ingrepen.

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.

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 LMax,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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel volledig volgebouwd.

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:

Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel aangelegd voor het afval-en het hemelwater. De aanleg van dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend vermogen op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Conform de richtlijnen van de gewestelijke verordening hemelwater moet er een hemelwaterput voorzien worden met een inhoud van 7.500 liter. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 11.340liter. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Infiltratievoorziening:

Het perceel is kleiner dan 120m² waardoor er geen infiltratievoorziening moet worden aangelegd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaardering:

De erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw maar heeft meerdere dimensies. Ook de structuur (houten balkenroosteringen, dakconstructie), indeling (de kenmerkende inrichting van een 19^{de}-eeuwse herenwoning), ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen (trappen, schouwen, sierplafonds,...) hebben waarde.

Bij plaatsbezoek in oktober 2023 werd vastgesteld dat de erfgoedwaarde van dit pand gedeeltelijk werd aangetast:

- ? De gelijkvloerse indeling werd in 1974 ingrijpend gewijzigd in functie van de inrichting van een restaurant.
- ? De vaste interieurafwerking op alle verdiepingen werd verwijderd (schouwen en schouwmantels, lijstwerk, binnenschrijnwerk m.u.v. de trap).
- ? Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk werd vervangen door wit PVC-schrijnwerk met klassieke indeling.

Volgende elementen werden wel behouden en hebben erfgoedwaarde:

- ? Het gevelbeeld en de bedaking (inclusief de kapconstructie).
- ? De oorspronkelijke draagstructuur (houten balkenroosteringen).
- ? De indeling (de kenmerkende inrichting van een 19^{de}-eeuwse herenwoning).
- ? De ruimtelijkheid op de verdiepingen (inclusief oorspronkelijke trap).

Het behoud van de resterende erfgoedwaarden van het pand staat voorop. Onderstaand zal de impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand geïntegreerd met de omgevingstoets behandeld worden.

Funciewijziging:

Principieel is er geen bezwaar tegen de vooropgestelde funciewijziging. De inrichting van woonfuncties boven een horecazaak ligt in lijn met de voorschriften van het BPA en draagt bij tot een grotere verwevenheid van functies.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Voorliggende aanvraag ligt hiermee in lijn met deze visienota.

Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken zijn voldoende verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden van het pand. Het wordt positief bevonden dat de bestaande trap wordt behouden. Om dit te verzekeren wordt als voorwaarde opgenomen dat de houten trap behouden moet worden. De woonentiteiten op de verdiepingen beschikken over voldoende woonkwaliteit. De inrichting gaat gepaard met het plaatsen van lichte wanden. Deze zijn reversibel en worden niet voor ramen geplaatst. Vanuit erfgoeddoogpunt kan dan ook akkoord gegaan worden met de voorgestelde inrichting. De bestaande zoldervloer wordt vervangen en op grotere hoogte geplaatst zodat de derde verdieping bruikbaar wordt. Gelet op de beperkte vrije hoogte van deze verdieping kan deze niet of slechts zeer moeilijk herbestemd worden. Om die reden kan uitzonderlijk akkoord gegaan worden met verwijdering van de oorspronkelijke balkenroostering. Alle overige houten roosteringen moeten behouden blijven. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

ACHTERGEVELVLAKKEN

Het isoleren van de achtergevelvlakken heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van het pand. Het voorzien van bijkomende raamvlakken heeft een positief effect op het aandeel aan natuurlijke lichtinval. De gevelvlakken zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein. Bijgevolg hebben deze ingrepen een zeer beperkte impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.

VOORGEVELVLAKKEN

In de beschrijvende nota van het pand wordt aangegeven dat de natuursteen in de voorgevelvlakken waar nodig hersteld zal worden. Tevens wordt aangegeven dat de voorgevelvlakken gereinigd zullen worden. De aanvraag geeft evenwel onvoldoende duidelijkheid voor wat betreft de uitvoeringstechniek en de gebruikte materialen. Het is tevens onduidelijk of het bestaande buitenschrijnwerk in de voorgevelvlakken wordt vervangen.

Bijgevolg worden in lijn met het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, eventuele handelingen aan de voorgevelvlakken van het pand uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvrager moet voor deze werken een bijkomende melding indienen bij de stad. In een beschermd stadsgezicht moeten alle 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, enz. zijn slechts 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-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

In aanloop van dergelijke melding worden alvast volgende zaken meegegeven:

- ? Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- ? Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd dan moet de kleur wit (of een tint van wit) zijn. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.
- ? Vervanging van het buitenschrijnwerk in de voorgevel is mogelijk, maar kan enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. (Verdunde) dubbele beglazing is wel mogelijk. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

DAKVLAKKEN

Het is positief dat het dak aan de binnenzijde wordt geïsoleerd. Dit heeft een positief effect op de energie-efficiëntie van het pand. De dakstructuur moet evenwel integraal behouden worden. Het dak mag niet verhoogd worden in opbouw. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In het dakvlak zijde Sint-Annastraat wordt een nieuw afvoerkanaal voorzien voor de afvoer van de verbrandingsgassen van de horecazaak. Het afvoerkanaal mag niet geplaatst worden in de dakvlakken grenzend aan het Sint-Annalein of de Keizer Karelstraat. Het afvoerkanaal moet geplaatst worden in het achterste dakvlak. Het afvoerkanaal moet voorzien worden in een zwarte kleur en moet blijvend voldoen aan artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In beide dakvlakken worden nieuwe dakvlakvensters voorzien. De nieuwe dakvlakramen moeten voorzien worden in een zwart retromodel. Deze zijn overal uitgelijnd op de ramen op de onderliggende verdiepingen, bevinden zich net boven de kroonlijst, zijn ingewerkt in het dakvlak (geen opdekramen) en zijn minder breed dan hoog (dus rechthoekig). De afmetingen van de dakvlakramen zijn beperkt, namelijk maximaal 78cm breed en 118cm hoog. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In het hellend dakvlak zijde Keizer Karelstraat wordt een schoorsteen afgebroken. De sloop van deze schoorsteen wordt niet afdoende gemotiveerd en het is tevens onduidelijk in welke mate de vrijgekomen zone van het dak zal worden afgewerkt. Het is onduidelijk of de buitenschil van het hellende dakvlak wordt vervangen. Bijgevolg wordt in lijn met het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed de afbraak van de schoorsteen alsook de eventuele wijziging

van de dakafwerking uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De aanvrager moet voor deze werken een bijkomende melding indienen bij de stad. In een beschermd stadsgezicht moeten alle 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, enz. zijn slechts 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-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Publiciteit:

In de aanvraag worden er geen publiciteitsinrichtingen voor de nieuwe horecazaak aangevraagd. Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijks vergunningsplichtig. Hiervoor zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

- ? Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per pand worden toegestaan.
- ? Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- ? Een uithangbord kan maximaal 60x60 cmroot zijn.
- ? Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de gevelarchitectuur. Een gesloten paneel of lichtbak die de gevel afdekt wordt in deze erfgoedcontext niet aanvaard.
- ? Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor de afbraak van de schoorsteen, handelingen aan de voorgevelvlakken en de handelingen aan de afwerking van de dakvlakken. De aanvraag is voor wat betreft deze handelingen niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig, voor de overige handelingen. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024153152 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 de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca aan COBANE bv (O.N.:0786882311) gelegen te Sint-Annaplein 16, 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 handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

In lijn met het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed worden de eventuele restauratiewerken aan de zichtbare delen van de buitenschil uit deze vergunning gesloten:

- ? Afbraak van de schoorsteen in het hellende dakvlak zijde Keizer Karelstraat.
- ? Gevelrestauratie: eventuele handelingen aan de voorgevelvlakken (herstellen natuursteen, reinigingswerken en/of vervanging van het buitenschrijnwerk).
- ? Dakrestauratie: eventuele handelingen aan de dakafwerking.

Externe adviezen:

- ? De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 januari 2025 moeten integraal worden nageleefd.
- ? De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 januari 2025 onder ref. 065322-002/PJ/2025 moeten integraal worden nageleefd.
- ? De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 januari 2025 onder ref. 5000089106 moeten integraal worden nageleefd.

Erfgoedwaardering:

- ? Alle houten roosteringen (exclusief de zoldervloer) en de houten trap moeten behouden blijven.

- ? De dakstructuur moet evenwel integraal behouden worden. Het dak mag niet verhogen in opbouw.
- ? Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.
- ? Het afvoerkanaal moet geplaatst worden in het achterste dakvlak. Het afvoerkanaal moet voorzien worden in een zwarte kleur en moet blijvend voldoen aan artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement.
- ? De nieuwe dakvlakramen moeten voorzien worden in een zwart retromodel. Deze zijn overal uitgelijnd op de ramen op de onderliggende verdiepingen, bevinden zich net boven de kroonlijst, zijn ingewerkt in het dakvlak (geen opdekramen) en zijn minder breed dan hoog (dus rechthoekig). De afmetingen van de dakvlakramen zijn beperkt, namelijk maximaal 78cm breed en 118cm hoog. De dakvlakramen moeten blijvend voldoen aan artikel 4.20 van het algemeen bouwreglement.

Milieu:

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

Riolering:

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

- ? Wettelijke bepaling rioolaansluiting: De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- ? Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - o de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - o 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).

- ? Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- ? De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- ? Opzoeken riolering bij sloop: Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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

- ? Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").
- ? De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

tegen breuk of blijvende beschadiging. De regenwaterpijp is aan te sluiten op de bestaande aansluiting. Indien de regenwaterpijp verder dan 3m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten. De regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaardering:

De aanvrager moet voor deze werken een bijkomende melding indienen bij de stad. In een beschermd stadsgezicht moeten alle 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, enz. zijn slechts 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-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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

Huisnummering:

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

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

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een **tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een **vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk**. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Milieu:

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.

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 LAmax,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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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.

Publiciteit:

Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijks vergunningsplichtig. Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

- ? Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per pand worden toegestaan.
- ? Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.

- ? Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm groot zijn.
- ? Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de gevelarchitectuur. Een gesloten paneel of lichtbak die de gevel afdekt wordt in deze erfgoedcontext niet aanvaard.
- ? Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

2025_CBS_02062 - OMV_2024153152 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van een gebouw met restaurantfunctie naar een gemengde functie van wonen en reca - zonder openbaar onderzoek - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024153152

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_Sint-Anna 16_G_B_GA_Achtergevel.pdf	saUF/IWazYVJ17tX0+xMAQ==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GL_Linkergevel.pdf	LirRbydPlxv2+pap6SxVxw==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GR_Rechtergevel.pdf	oovh+LcdmNZgXmv1Qjhfrg==
BA_Sint-Anna 16_G_B_GV_Voorgevel.pdf	n1k0qRSPxuRtrHYKxHbWoQ==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GA_Achtergevel.pdf	WkqlQ66UYy6myY130GM5eQ==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GL_Linkergevel.pdf	Hh09I+qslZ+cCdx2pDQiyQ==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GR_Rechtergevel.pdf	vbXCIVdaZwIZqqTLU/EIHw==
BA_Sint-Anna 16_G_N_GV_Voorgevel.pdf	R6ywZ765VYbhUkdfu/ODjw==
BA_Sint-Anna 16_I_B_5._Inplantingsplan.pdf	Nky30hDAqz5dSeHDR0Islw==
BA_Sint-Anna 16_I_N_5._Inplantingsplan.pdf	+95Md86AnbUsl+uoq4aLLQ==
BA_Sint-Anna 16_I_N_5._Inplantingsplan.pdf	GObnEWDnQ4OReFemD0MlgQ==
BA_Sint-Anna 16_L_N_1_Legende.pdf	clHPLCav9BH2Wtgc6so0pg==
BA_Sint-Anna 16_P_B_-1._Verdieping - 1.pdf	I7IVIWPIHi/NSjRJDGI9qg==
BA_Sint-Anna 16_P_B_0._Gelijkvloers.pdf	63K1njHEapbsPc7I1GAeNA==

BA_Sint-Anna 16_P_B_1._1e verdieping.pdf	F0aobNEhTWabwyPExjnM/Q==
BA_Sint-Anna 16_P_B_2._2e verdieping.pdf	xyFSXh5PWgRi5SHTfycKxQ==
BA_Sint-Anna 16_P_B_3._3e verdieping.pdf	K+qz+7eHER4ZCTDb1JJ5FA==
BA_Sint-Anna 16_P_B_4._4e verdieping.pdf	atzZwwKqZ8bork2mLOGbdw==
BA_Sint-Anna 16_P_B_5._Dak.pdf	FcAOnXgmyX1ET5URtEK79w==
BA_Sint-Anna 16_P_N_-1._Verdieping - 1.pdf	gjE4KkNMLne+T7NRRdFt6w==
BA_Sint-Anna 16_P_N_-2._Fundering.pdf	6INJkTRtdC1m1hnGN3XfWg==
BA_Sint-Anna 16_P_N_0._Gelijkvloers.pdf	25IAQ7KhATRPLgxYUiHyEw==
BA_Sint-Anna 16_P_N_1._1e verdieping.pdf	t74N0hSCRpxKsaP7y7BXKQ==
BA_Sint-Anna 16_P_N_2._2e verdieping.pdf	af33HQkJ1PCpttQIRHLtMA==
BA_Sint-Anna 16_P_N_3._3e verdieping.pdf	+qVPbdiXeqobPxXAcaxOgQ==
BA_Sint-Anna 16_P_N_4._4e verdieping.pdf	NSf3J4LCWfADjq/DdKPjjg==
BA_Sint-Anna 16_P_N_5._Dak.pdf	y0JmBDxL00vBuAuGT2u3UQ==
BA_Sint-Anna 16_S_B_A_Doorsnede AA.pdf	TqvlhEehmsS2Q2JxHTBnTQ==
BA_Sint-Anna 16_S_B_B_Doorsnede BB.pdf	9ZLJgoirLLSsxImerZVT1Q==
BA_Sint-Anna 16_S_N_A_Doorsnede AA.pdf	QDmSiTf+DcQ3Bis2NMw2VA==
BA_Sint-Anna 16_S_N_B_Doorsnede BB.pdf	3wF/SW1iNuORIHmqmub9ig==
BA_Sint-Anna 16_T_B_B_Terreinprofiel.pdf	5WYQtuMS3ekgnG+1M7yz7Q==

BA_Sint-Anna 16_T_N_A_Terreinprofiel 2.pdf	T61a02nwn6Cm3iQ6AwfdwA==
BA_Sint-Anna 16_T_N_T_Terreinprofiel.pdf	J2u3JiJozE7QH3S9F+zrFw==