



2025_CBS_02817 OMV_2025014943 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping en aanpassingswerken aan de gevel - zonder openbaar onderzoek - Sleepstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip
Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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?

Izzet Koyuncu met als contactadres Sleepstraat 116, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025014943) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping en aanpassingswerken aan de gevel
- Adres: Sleepstraat 129, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 931P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
14 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Sleepstraat in de wijk 'Sluizeken – Tolhuis – Ham'.
De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen
overwegend 3 bouwlagen. Op de gelijkvloerse bouwlagen zijn voor het overgrote deel functies
zoals handel, diensten en horeca gevestigd, op de verdiepingen bevinden zich vaak woningen of
appartementen. De locatie ligt binnen het kernwinkelgebied 'Côté Culture'.

Morfologie perceel en bebouwing

* Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 80 m², straatbreedte: 6,82 m.

* Type bebouwing: Rijbebouwing.

* Functie van het pand: vergund met een restaurant op de gelijkvloerse bouwlaag en 2
appartementen op de verdiepingen.

* Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met hellend dak. De diepte meet 14,81 m achter de
rooilijn, dit is tot tegen de achterste perceelsgrens.

* Geen aanbouwen en buitenruimte.

Erfgoed

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele,
historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de
bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid
van behoud.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als
stadswoning (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/136781>): "Bepleisterde en
witgeschilderde lijstgevel met hoge rechthoekige bovenvensters, voorzien van cordons, ijzeren
leuningen op de tweede bouwlaag. Hoofdstel met kroonlijst op klossen. Verbouwde begane
grond."

De opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en in de
vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde
van het pand.

Deze komt tot uiting in volgende aspecten: het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding,
ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk. De vastgestelde inventaris is
gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

De aanvraag is de wijzigingen aan de voorgevel van het pand en wijzigingen in het interieur van
de gelijkvloerse verdieping. Daarnaast wordt er een functiewijziging aangevraagd.

Stedenbouwkundig misdrijf

De aanvraag beoogt het regulariseren van aanpassingswerken die reeds aangevangen zijn.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functiewijziging

Het wijzigen van de gelijkvloerse nevenfunctie van horeca naar handel.

De hoofdfunctie wonen (2 appartementen) op de 2 verdiepingen blijft ongewijzigd.

Binnenindeling

De gelijkvloerse bouwlaag: Binnen de nieuwe handelszaak wordt de tussenmuur, de berging en de 2 toiletten uitgebroken. Er wordt een nieuw toilet onder de trap geplaatst.

De vloeroppervlakte van de handelszaak (inclusief toilet) bedraagt 70,4 m².

Volume / Gevels / Reclame

* Volume:

Dit wordt niet gewijzigd.

* Voorgevel hoofdgebouw:

De gevelmaterialen (zwart spiegelglas op de gelijkvloerse bouwlaag en lichtgrijze gevelbepleistering op de verdiepingen) blijven behouden.

Op de gelijkvloerse bouwlaag wordt het grote raam verlaagd tot op vloerniveau. De 2 toegangsdeuren blijven behouden.

Alle ramen en voordeuren krijgen een nieuw schrijnwerk: het hout wordt vervangen door grijs/zwart aluminium.

* Reclame voorgevel:

a) 1 Dubbelzijdige reclamepaneel.

Dit werd wederrechtelijk op het niveau van de 1^e verdieping aangebracht. De vrije hoogte boven het trottoirpeil meet 3,70 m. De breedte meet 0,85 m vóór de rooilijn en de hoogte meet 3,14 m. Het betreft een intern verlicht paneel.

De huidige aanvraag voorziet het behoud van het reclamepaneel, met wijziging van de kleur naar witte achtergrond en zwarte belettering voor de naam van de nieuwe zaak 'TWEEN MEN'.

b) 1 Enkelzijdige reclame:

Dit betreft losse letters, met de naam van het bedrijf, tussen de gelijkvloerse bouwlaag en de 1^e verdieping. De dikte voor de rooilijn meet 0,10 m. De letters hebben een hoogte van 0,69 m en de breedte van de tekst (naam handelszaak) meet 5,10 m. De vrije hoogte boven het trottoirpeil meet 2,60 m. Het betreffen zwarte letters met witte omranding (vermoedelijk LED verlichting) van de letters.

Profielen scheidingsmuren

Geen aanpassingen aan de profielen van de scheidingsmuren.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Geen aanpassingen voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 16/10/1978 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woonhuis, de voorgevel inbegrepen. (KW S-23-78)

* Op 10/09/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (KW S-29-79)

* Op 28/02/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de bestemmingswijziging van handelszaak naar horeca. (2012/1027)

* Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing tot handel, restaurant en 3 appartementen. (2014/503)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 maart 2025, onder ref. 018595-004/PJ/2025:
*Besluit: **GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.***
Bijzondere aandachtspunt: Brandwerende scheiding REI 60 tussen winkel en woongedeelte in het gebouw.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

...

** van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet-constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*

** vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

...

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

...

Dit artikel is altijd van toepassing in geval van nieuwe uitsprongen, zowel constructieve als niet-constructieve.

-> Enerzijds voorziet het ontwerp een dubbelzijdige reclame-inrichting tussen een hoogte van 3,70 m en 3,84 m boven het trottoirpeil. De uitsprong vóór de rooilijn meet 0,85 m, dus meer dan de maximaal toegelaten 0,60 m.

Anderzijds is de afstand tot de zijperceelsgrens ook minder dan 0,60 m.

-> De uitsprong van het dubbelzijdige reclamepaneel is strijdig met de bepalingen van het algemeen bouwreglement en wordt bijgevolg negatief beoordeeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De handelsoppervlakte is kleiner dan <150M²

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 150m² 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 verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn aanpassingen aan de voorgevel vereist (verplaatsen trap, vergroten deuropening, verlagen deurdoorpel).

Dit wordt thans niet voorzien.

Beoordeling

**Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.*

Het gaat hier om een kleinschalige handelszaak van 70,4 m². Bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 136781) en maakt onderdeel uit van een huizenrij met gelijkaardige gevels. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoeddoelpunt.

**In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: "De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken.*

Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur is die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.

-> Bijgevolg wordt de afwijking met betrekking tot de toegankelijkheid positief beoordeeld, omdat deze niet in verhouding staat tot de verbouwingswerken.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd om voor de reclameverlichting een dimmer te plaatsen.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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:

- *gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.*
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel 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 (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

*De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Conclusie: Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

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

Programma

De aanvraag voorziet een wijziging van de gelijkvloerse functie horeca naar handel (kledingwinkel), met een oppervlakte van 70,4 m².

Er worden aanpassingen aan de voorgevel uitgevoerd: Onder meer de bestaande raamopening wordt verlaagd tot op de grond. Er worden nieuwe inkomdeuren en ramen voorzien, zowel voor de appartementen boven als voor de winkel.

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca is het pand gelegen in het kernwinkelgebied 9000 in Sfeergebied Coté Culture. Het kernwinkelgebied heeft een bovenlokale aantrekking. De bezoekers streven vooral beleving na. Om de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied te vrijwaren, streven we hier naar verdichting en verweving. Het samenvoegen van handelspanden wordt mogelijk gemaakt en bestaande handels- en horecapanden kunnen niet omgevormd worden naar een woonfunctie.

Er worden geen beperkingen opgelegd op basis van winkelverkoopvloeroppervlak of categorieën. Omvorming van handel naar andere economische activiteiten is mogelijk als het om zichtbare economische activiteiten gaat en de etalagelijn niet onderbroken wordt.

De huidige aanvraag betreft een wijziging van horeca naar handel en past binnen de visie van de Stad voor de Sleepstraat.

-> Vanuit economisch oogpunt kan dus akkoord worden gegaan met de gevraagde functiewijziging van horeca naar handel.

Verder zijn er geen wijzigingen voorzien met betrekking tot de toegang en de indeling van de 2 bestaande appartementen op de verdiepingen.

Bouvvolumes en scheidingsmuren

Geen aanpassingen voorzien. Bijgevolg ontstaat hierdoor geen hinder voor de aanpalende percelen.

Erfgoed

Er is vanuit erfgoed oogpunt geen bezwaar tegen het omvormen van de horecazaak naar een winkelpand. De ingrepen die hiervoor in het interieur noodzakelijk zijn hebben geen impact op de hierboven beschreven erfgoedwaarde.

Het raam op de gelijkvloerse verdieping wordt vergroot en de inkomdeuren worden vernieuwd. De verdiepingen zijn authentiek bewaard gebleven maar het gelijkvloers werd doorheen de jaren grondig verbouwd. De erfgoedwaarde is daar grotendeels verloren gegaan. Om die reden is een grondige verbouwing van het gelijkvloers toegestaan.

De aanvraag omvat de plaatsing van gevelreclame bestaande uit:

- * Een haakse uitstek ter hoogte van de eerste verdieping met een hoogte van 3,14m, het is niet duidelijk uit de aanvraag of dit verlicht is.
- * Opschrift in losse letters op de gevel, boven het raam van de gelijkvloerse verdieping.

Er is geen bezwaar tegen het plaatsen van gevelreclame aan een handelspand, maar deze moet in verhouding staan tot de betreffende gevel.

****De afmetingen van de dubbelzijdige gevelreclame zijn zeer groot en staan niet in verhouding tot de verhoudingen van de gevel zelf. Daarnaast is de locatie van de uitstek storend voor de erfgoedwaarde van de bovenliggende gevel.***

Bijgevolg wordt het dubbelzijdige verlichte reclame vanuit erfgoedstandpunt negatief beoordeeld.

****Er kan akkoord gegaan worden met de reclame vlak op de gevel, mits dit voldoet aan de opgegeven bijzondere voorwaarden met betrekking tot de reclame en gevelverlichting.***

Deze voorwaarden beogen een afgestemde gevelreclame op de erfgoedwaarde van deze voorgevel.

Het schrijnwerk van de eerste en tweede verdieping wordt vervangen door een type dat niet past bij de architectuur van dit pand. Het is daarenboven niet duidelijk of de ijzeren leuning/borstwering op de eerste verdieping (zoals beschreven in de inventaris) behouden blijven. Het type buitenschrijnwerk maakt onmiskenbaar deel uit van de erfgoedwaarde van dit pand.

-> ***Vervanging kan dan ook enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk (zijnde een T-verdeling op de eerste verdieping met kleinhouten en dubbel opendraaiende ramen met kleinhouten op de tweede verdieping)*** vermits dit de erfgoedwaarde van het pand ten goede komt.

De foto op de inventaris van bouwkundig erfgoed is dan ook de referentie voor de vervanging van dit schrijnwerk: <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/184426>.

Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar. Er mogen geen verluchttingsroosters geplaatst worden aan de straatzijde (noch in de gevel, noch in het schrijnwerk).

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daarom kan je een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (het Energiedecreet van 8 mei 2009). Meer informatie vind je op de website van [het Vlaams Energie- & klimaatagentschap](#). Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

-> Vanuit de erfgoedcontext kan de aanvraag - mits voldaan is aan de bijzondere voorwaarden - gunstig geadviseerd worden.

Deze voorwaarden beogen het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het pand.

Gevels

Schrijnwerk voorgevel

Voor het schrijnwerk wordt verwezen naar de voorwaarden onder het advies van de erfgoedbeoordeling.

Reclame en gevelverlichting

Aantal reclamepanelen:

Gelet op de afmetingen/de waarde van het pand en zijn omgeving, zijn voor de voorgevel van de handelszaak maximum volgende 2 reclame-inrichtingen toegelaten:

- * 1 dubbelzijdig uithangbord (voor aanbrengen naam van de zaak).
- * 1 enkelzijdige reclame (voor aanbrengen naam van de zaak).

Locatie, omvang en soort van de reclamepanelen:

Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- * De bepalingen van artikel 2.7 'Uitsprongen boven de openbare weg' van het algemeen bouwreglement. (Zie beoordeling onder punt 4.3 Verordeningen).
- * Inplanting boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de dorpels van de gevelopeningen van de 1^e verdieping.
- * Dwars op de voorgevel : Maximale afmetingen 60 cm x 60 cm.
- * Vlak op de gevel: Enkel losse belettering is toegestaan.
- * De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- * Dimmer verlichting: Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie (cfr. artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening).
- * Individuele gevelverlichting (dus anders dan de naam van de zaak) is niet toegelaten.
- * Geen bewegende of knipperende publiciteit. (Dit wordt ook niet gevraagd).

Beoordeling dubbelzijdige paneel:

Dit is gepositioneerd ter hoogte van de 1^e verdieping en meet 0,85 m vóór de rooilijn. Het paneel is strijdig met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Anderzijds is het paneel te dominant op deze gevel aanwezig. Er is onvoldoende binding met de gelijkvloerse handelszaak. Het plaatsen van een reclame ter hoogte van de 1^e verdieping kan hinder veroorzaken door afname van zichten, lichten en bezonning voor de bewoners. Bij verlichte reclame wordt ook nog bijkomende hinder veroorzaakt voor de bewoners. Anderzijds is de afstand tot de zijperceelsgrens ook kleiner dan 0,60 m.

-> Bijgevolg wordt het dubbelzijdige reclamepaneel negatief beoordeeld.

Beoordeling van het vlakke paneel op het gevelvlak:

De losse letters voldoen aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement en de omvang is voldoende in verhouding met de voorgevel en de zaak waarvoor reclame wordt gehouden.

-> De vlakke reclame met losse letters, kan - mits rekening te houden met de bijzondere voorwaarden - positief beoordeeld worden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijke gunstig voor:

- * De functiewijziging van horeca naar handel (inclusief de interne aanpassingen).
- * Voorwaardelijk gunstig voor de vervanging van het schrijnwerk in de voorgevel.
- * Voorwaardelijk gunstig voor de vlakke gevelreclame.

Ongunstig voor:

- * Het dubbele (verlichte) reclamepaneel ter hoogte van de 1^e verdieping, om volgende redenen:
 - 1/ strijdig met de bepalingen van het algemeen bouwreglement (mbt artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg).
 - 2/ te grootschalig,
 - 3/ negatief advies vanuit de erfgoed-beoordeling,
 - 4/ storend voor de bewoning op de 1^e verdiepingen.

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_2025014943 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 functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping en aanpassingswerken aan de gevel aan Izzet Koyuncu gelegen te Sleepstraat 129, 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:

De dubbelzijdige (eventueel verlichte) lichtreclame

Dit dubbelzijdige reclamepaneel wordt uit de vergunning gesloten gelet op :

1/ strijdig met de bepalingen van het algemeen bouwreglement (mbt artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg).

2/ te grootschalig,

3/ negatief advies vanuit de erfgoed-beoordeling,

4/ storend voor de bewoning op de 1^e verdiepingen

Het vlakke reclamepaneel

De vlakke reclame in losse letters wordt positief beoordeeld, mits voldaan is aan volgende bepalingen:

* Er moet een dimmer voorzien worden (cfr. artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening).

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).

* Individuele gevelverlichting (dus niet de naam van de zaak) is niet toegelaten.

* Geen bewegende of knipperende publiciteit.

Brandveiligheid

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 maart 2025 met kenmerk 018595-004/PJ/2025).

Erfgoed

Het schrijnwerk van de eerste en tweede verdieping van de voorgevel:

Kan enkel vervangen worden door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk (zie:

<https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/184426>). Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar. Er mogen geen verluchttingsroosters geplaatst worden aan de straatzijde (noch in de gevel, noch in het schrijnwerk).

De oorspronkelijke gietijzeren leuning/borstwering in de raamopeningen van de eerste verdieping: moet behouden blijven.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

Gelet op de aard van de verbouwing wordt gunstig advies verleend voor de vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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.**Openbaar domein:****Opbouw:**

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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.

Artikel 3:**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:****Gevelverlichting**

Vlarem 2 / Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen / Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

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

Gewestelijke publiciteitsverordening / Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

* Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- * de weggebruiker wordt niet verblind;
- * de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

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

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

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die 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).

OPTIE: 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 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 Stads kantoor 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).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoont 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_02817 - OMV_2025014943 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping en aanpassingswerken aan de gevel - zonder
openbaar onderzoek - Sleepstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025014943

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_SLEE129_G_B_01_BT Voorgevel.pdf	JNNE3NeM0vhDhC36FT4lJw==
BA_SLEE129_G_B_01_BT Linkergevel.pdf	P1tvSrriMPSOju6WzX5kKQ==
BA_SLEE129_G_N_01_NT Linkergevel.pdf	/qT7f0ly0pmcE5mr67F+Xg==
BA_SLEE129_G_N_01_NT Voorgevel.pdf	GY3GtCVCUb6UjCy9xnUUIQ==
BA_SLEE129_G_V_01_BT Voorgevel.pdf	Po0S67ig962Sm6QjxgVKMw==
BA_SLEE129_I_B_01_BT Inplantingsplan.pdf	MlyL6uV5fnms0aj96N5TUA==
BA_SLEE129_I_N_01_NT Inplantingsplan.pdf	sHNiUWPhKfCPjLEyAwHjnw==
BA_SLEE129_I_V_01_BT Inplantingsplan.pdf	N7CbKOTrwFvyJTlhrcOK4g==
BA_SLEE129_L_B_01_BT Legende.pdf	iGTcyitCxbvv6Ksy3B4n+w==
BA_SLEE129_L_N_01_NT Legende.pdf	ICbl+hYQ5Wq1emBapHdfIA==
BA_SLEE129_P_B_01_BT Fundering.pdf	ELpWGEWUhh/UCoiGq1Dnkg==
BA_SLEE129_P_B_02_BT Gelijkvloers.pdf	zyMcB5pLHbqJAUtRRh7SPA==
BA_SLEE129_P_B_03_BT 1e verdieping.pdf	r5PKcsKUvG+nqVYooofjYA==
BA_SLEE129_P_B_04_BT 2e verdieping.pdf	n6rXzYMZqhaFRGJbfhjrEw==

BA_SLEE129_P_B_05_BT 1e verdieping reclame.pdf	90OdCAPH8dvRHRrESDAqzRg==
BA_SLEE129_P_N_01_NT Fundering.pdf	VsQpO3Y7gStTPLdaFL4mqA==
BA_SLEE129_P_N_02_NT Gelijkvloers.pdf	XM9kqSpiAoyNE/iQ27cAGQ==
BA_SLEE129_P_N_03_NT 1e verdieping.pdf	6jLCUV1/kxG9s2v+mA+0gA==
BA_SLEE129_P_N_04_NT 2e verdieping.pdf	ug4DGDm mxX5XLtKT1yuYNg==
BA_SLEE129_P_N_05_NT 1e verdieping reclame.pdf	Y1em+f9rzF1+ehRJdqOcUw==
BA_SLEE129_P_V_01_BT Fundering.pdf	X/LBMcwiBxq4NzKcJMqsnQ==
BA_SLEE129_P_V_02_BT Gelijkvloers.pdf	5vjo7FA9utzA8bpwOZ1qvA==
BA_SLEE129_P_V_03_BT 1e verdieping.pdf	xYUJIdhxPXKtbtShjHZsBA==
BA_SLEE129_P_V_04_BT 2e verdieping.pdf	Ux5D/Yce9mxFj7OqsRT29Q==
BA_SLEE129_S_B_01_BT Doorsnede AA.pdf	QxP06LVbwUw2gcypL0fwMQ==
BA_SLEE129_S_B_02_BT Doorsnede BB.pdf	DHKFWmPMtGPr2S0tcrdAQ==
BA_SLEE129_S_N_01_NT Doorsnede AA.pdf	eM6ihDaJ3MQcytRF591AdA==
BA_SLEE129_S_N_02_NT Doorsnede BB.pdf	8gJUFW7WphAOH7z9cQYBwQ==
BA_SLEE129_S_V_01_BT Doorsnede AA.pdf	11lqo9jtXJthD7yzWpSpig==
BA_SLEE129_S_V_02_BT Doorsnede BB.pdf	MlwqLweP/8kZ4TrpGtXTPg==
BA_SLEE129_T_B_01_BT Terreinprofiel.pdf	d3YnQ3CVIb0RJ920gYQOWA==
BA_SLEE129_T_N_01_NT Terreinprofiel.pdf	CNqwqC2d9xn2zxNqXKyBIA==

BA_SLEE129_T_V_01_BT Terreinprofiel.pdf	idrb2bCf96QhBVtnhTqSNQ==
--------------------------------------------	--------------------------