



2025_CBS_02873 OMV_2024152500 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning tot woongebouw met appartement met horeca + galerij en praktijk - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - 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 Vandembroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Wateeuw, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Tomas Uyttendaele - Karmen Vermeulen met als contactadres Meidoornhof 12, 9050 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024152500) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning tot woongebouw met appartement met horeca + galerij en praktijk
- Adres: Victor Braeckmanlaan 94-94B, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 843A4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
20 maart 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 langs de Victor Braeckmanlaan (N70) in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving langsheen deze gewestweg wordt voornamelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing (overwegend residentiële invullingen) met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het perceel van aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het Sint-Baafskouterpark en het LAGO Gent Rozebroeken.

PLAATS

Het perceel van aanvraag heeft een semi rechthoekige vorm en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 7,72m en over een perceelsdiepte van 38,54m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van circa 281m².

MORFOLOGIE

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een perceelsbreed hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen gedeeltelijk afgewerkt met een hellend dakvlak aan de voorzijde en gedeeltelijk afgewerkt met een plat dak aan de achterzijde. Het hellende dakvlak beschikt daarbij over een puntgevel aan de voorzijde. De kroonlijsthoogte van de voor-en achtergevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 6,97m en 6,76m. De puntgevel en de nok beschikken over een totale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,23m en 11,41m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 12,03m.

Het pand beschikt palend langsheen de linkerperceelsgrens over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,54m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,88m. Het aanbouwwolume behoudt een afstand van minimaal 3,48m t.o.v. de scheidingsmuur met rechteraanpalende.

Langsheen de rechterperceelsgrens en naast het aanbouwwolume beschikt de woning over een verhoogd terras (21,20m²) tot een bouwdiepte van 17,88m. Het terras reikt 1,20m hoger dan het maaiveld van de tuin. Het niveauverschil wordt daarbij overbrugd via een trap (3,31m²). Naast het terras en de buitentrap beschikt het pand over een onverharde tuin van circa 146m². In de tuin bevinden zich twee hoogstammige bomen.

PROGRAMMA EN INDELING

De vergunde toestand van het pand betreft een eengezinswoning. De eengezinswoning beschikt aan de straatzijde over een centrale inkomhal. Aan de linkervoorzijde bevindt zich een garage en aan de rechtervoorzijde een ontvangstkamer. Aan de rechterachterzijde bevindt zich in aansluiting op de ontvangstkamer een eetkamer. Vanuit de eetkamer heeft men toegang tot het terras. Aan de linkerachterzijde bevindt zich de traphal en een afgescheiden toilet. In het

aanbouwwolume bevindt zich een keuken, bergruimte en wasplaats. Onder het hoofdvolume bevindt zich een kruipkelder.

Op het eerste verdiep bevinden zich aan de straatzijde twee slaapkamers en aan de achterzijde een derde slaapkamer en bergruimte. Centraal bevindt zich de traphal, een afgescheiden toilet en een badkamer. Onder het hellende dak bevindt zich een zolderruimte.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

Het pand wordt omgevormd van een zuivere eengezinswoning tot een pand met een gemengd programma. Na verbouwingen beschikt het pand over een:

- Een gelijkvloerse galerij (handel) met een netto vloeroppervlakte van 71,91m². De galerij wordt tevens voorzien van een horeca-invulling als nevenfunctie met een netto vloeroppervlakte van 39,11m².
- Een praktijkruimte (dienstverlening) op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 78,69m².
- Een woonentiteit op het tweede verdiep en onder het hellende dakvlak met een netto vloeroppervlakte van 98,44m².
- Een gemeenschappelijke inkom- en traphal voor de praktijkruimte en het woongedeelte met een netto vloeroppervlakte van 21,41m².

2/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume:

Het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt tot een bouwdiepte van 15,78m (gemeten t.o.v. de rooilijn) uitgebreid tot tegen de rechterscheidingsmuur. Het platte dak wordt afgewerkt als groendak en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,54m. Ten gevolge van de uitbreiding wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende over de meerdiepte van het aanbouwwolume langsheen de rechterperceelsgrens opgehoogd met 0,93m.

3/ Uitbreiding van het hoofdvolume:

De achterzijde van het hoofdvolume wordt uitgebreid met een derde volwaardige bouwlaag. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) toe van 6,76m tot 9,56m. De verhoging van de uitbreiding leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren met linker- en rechteraanpalende. De scheidingsmuur met linkeraanpalende wordt over een meerdiepte van 2,33m opgehoogd met 2,80m. De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt ter hoogte van de kroonlijst van rechteraanpalende opgehoogd met 2,41m. De maximale ophoging bedraagt evenwel 2,80m tot 0,28m voorbij het achtergevelvlak van rechteraanpalende en minstens 0,68m gemeten t.o.v. het dakvlak van rechteraanpalende.

Het achterste hellende dakvlak van het hoofdvolume wordt voorzien van een dakkapel met een totale breedte van 5,24m. De dakkapel behoudt 1,56m afstand ten opzichte van de linkeraanpalende en 1,30m afstand ten opzichte van de rechteraanpalende. De dakkapel beschikt over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 11,27m. Het platte dak van de dakkapel zal worden voorzien van zonnepanelen.

De aangereikte plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de dakafwerking van de uitbreiding:

- *Op basis van de aangereikte snede blijkt dat het dakvlak van de uitbreiding (derde bouwlaag) integraal wordt aangelegd als groendak.*
- *Op basis van het inplantingsplan en het achtergevelaanzicht blijkt evenwel dat het dak palend aan de achterzijde van de nieuwe dakkapel over de volledige breedte wordt aangelegd als dakterras (14,16m²). Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,12m. De kroonlijst van het dakterras beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,85m. De balustrade wordt voorzien in staal.*
- *Het dakterras staat evenwel niet aangegeven op het aangereikte terreinprofiel noch op het dakenplan. In de aanvraag ontbreekt ook een grondplan van de dakkapel.*

4/ Wijzigingen aan de gevel en dakvlakken:

Voorgevel hoofdvolume

Het voorgevelvlak van het hoofdvolume wordt voorzien van een kalei in een grijze kleur. Het buitenschrijnwerk wordt vervangen door aluminium buitenschrijnwerk. De metalen borstwering van het centrale raamvlak in de erker wordt daarbij verwijderd. Op het gelijkvloers wordt de garagepoort vervangen door een groot raamvlak en een nieuwe toegangsdeur. De bestaande toegangsdeur wordt vervangen door een glazen toegangsdeur. De raamopening aan de rechterzijde wordt uitgebreid tot de onderzijde en voorzien van een groot raamvlak (vitrine) in grijs aluminium buitenschrijnwerk.

Het bestaande achtergevelvlak van het hoofdvolume (eerste verdiep) wordt aan de buitenzijde voorzien van isolatie en afgewerkt in hout in een witte kleur. De raamopeningen worden gewijzigd en voorzien van nieuw houten buitenschrijnwerk in een lichtgrijze kleur. De ramen worden tevens aan de buitenzijde voorzien van een stalen borstwering. De uitbreiding op het tweede verdiep wordt op gelijkaardige wijze afgewerkt. Aan de linkerzijde wordt een groot vast en schuifraam voorzien in houten buitenschrijnwerk. Aan de rechterzijde wordt een gevelopening voorzien waarachter zich een nieuw inpandig terras (4,80m²) voorzien wordt.

Het bestaande achtergevelvlak van het aanbouwwolume (gelegen langsheen de linkerperceelsgrens) wordt aan de buitenzijde voorzien van een isolatie en een gelijkaardige afwerking met twee nieuwe raamvlakken in hout buitenschrijnwerk. Het nieuwe achtergevelvlak aan de linkerzijde wordt voorzien van een groot schuifraam.

In het voorste hellende dakvlak wordt een nieuw dakvlakvenster voorzien. In het achterste hellende dakvlak worden de bestaande schoorstenen verwijderd. Het achterste dakvlak wordt tevens voorzien van een dakkapel afgewerkt in houten bekleding en houten buitenschrijnwerk waarvan een vast raam en één opendraaiend raamvlak.

5/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de garage heringericht tot een afzonderlijke toegang (voor het woongedeelte en de praktijkruimte op de verdiepingen), een fietsenberging en een toilet toegankelijk vanuit de galerij. De bestaande centrale toegang wordt behouden als toegang tot de gelijkvloerse galerij. De galerij wordt ingericht op het gelijkvloers in het hoofdvolume verdeeld over drie ruimtes. In het aanbouwwolume wordt een horecagelegenheid ingericht. De galerij en het horecagedeelte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het eerste verdiep wordt heringedeeld tot een praktijk verdeeld over drie ruimten. De praktijk wordt voorzien van een eigen afgescheiden toilet. Op het tweede verdiep wordt een woonentiteit ingericht bestaande uit een slaapkamer en badkamer aan de straatzijde en een leefruimte en keuken aan de achterzijde. In de nieuwe dakkapel wordt de woning voorzien van een bijkomend bureau/slaapkamer.

Het grondplan van het eerste verdiep werd in voorliggende aanvraag verkeerdelijk twee maal aangereikt (als zowel het grondplan voor het eerste als het tweede verdiep). Het grondplan van het woongedeelte (tweede verdiep) werd verkeerdelijk aangegeven als het derde verdiep. Het grondplan van de dakkapel werd niet aangereikt. Op basis van vergelijk met de andere plannen (langsdoorsnede en gevelaanzichten) is de werkelijke indeling evenwel voldoende duidelijk zijnde

- ***Praktijkruimte op het eerste verdiep***
- ***Wonen op het tweede verdiep en onder het hellende dak (inclusief nieuwe dakkapel).***

6/ Herinrichting van de buitenruimte:

Ten gevolge van de uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt het bestaande verhoogde terras beperkt gereduceerd. Na aanpassingswerken beschikt het terras over een resterende oppervlakte van 8,60m². De onverharde tuin blijft ongewijzigd mits uitzonderling van de aanleg van een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). De hoogstammige bomen blijven behouden.

7/ Riolering:

De aanvraag voorziet een gescheiden afvoerstelsel voor afval en hemelwater. De afvoer van de toiletten wordt aangesloten op een nieuwe septische put met een inhoud van 2000 liter. De afvoer van het hemelwater wordt aangesloten op een bestaande hemelwaterput en een nieuwe hemelwaterput met een totale inhoud van 5000 liter. De overloop van de hemelwaterputten worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) met een totale oppervlakte van 10m² en een volume van 4000 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 15/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het omvormen/verbouwen van een ruime eengezinswoning tot 2 schakelwoningen met gelijkvloerse nevenfunctie (galerij) (OMV_2022103723).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 068857-006/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:

- * Er wordt benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.
- * Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100m² - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier.

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. AV/411/2024/01768. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. 5000088003. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- * 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.
- * Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het distributienet na aanpassing ervan, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.
- * Tellerlokaal: Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden. <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. WT 2024 OG 2190_1. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket en is deels verwerkt in de waterparagraaf van voorliggend verslag (Punt 5).

Samenvatting:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- * Indien de vloerpas geen 30cm boven de straat gelegen is, moeten er waterkerende schotten voorzien worden voor deur- en raamopeningen om de woning te beschermen;
- * Er moet een terugslagklep geplaatst worden op de vuilwaterafvoer en tussen de hemelwaterput en de wadi;

- * *De verluchting van de kelder moet 30cm boven het niveau van de weg voorzien worden; water-, gas- en elektriciteitstellers en de hemelwaterpomp mogen niet in de kelder geplaatst worden;*
- * *Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:*
 - *Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten men vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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 SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als een zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen. De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

1/ BESTEMMING

Conform de voorschriften van het BPA moet de hoofdbestemming in de een zone voor gesloten bebouwing wonen handel of diensten betreffen. Handel en diensten mag daarbij enkel voorzien worden op het gelijkvloers.

Afwijking: Het pand wordt omgevormd van een zuivere eengezinswoning tot een pand met een gemengd programma. Na verbouwwerken beschikt het pand over een:

- Een gelijkvloerse galerij (handel) met een netto vloeroppervlakte van 71,91m². De galerij wordt tevens voorzien van een horeca-invulling als nevenfunctie met een netto vloeroppervlakte van 39,11m².
- Een praktijkruimte (dienstverlening) op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 78,69m².
- Een woonentiteit op het tweede verdiep en onder het hellende dakvlak met een netto vloeroppervlakte van 98,44m².
- Een gemeenschappelijke inkom- en traphal voor de praktijkruimte en het woongedeelte met een netto vloeroppervlakte van 21,41m².

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betrekkelijke mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen. Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langsheen deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken. De omvorming van het pand naar een gemengd pand met een handelszaak (galerij), een dienstverlenende onderneming (praktijk) en een woonentiteit is bijgevolg aanvaardbaar.
- Het wordt positief bevonden dat er in het pand een woongelegenheid wordt voorzien op de verdiepingen. Dit komt de verwevenheid van functies ten goede. Dit ligt tevens in lijn met de panden in de omgeving die veelal beschikken over woonfuncties op de verdiepingen. Er wordt geoordeeld dat de woning bovendien beschikt over voldoende woonkwaliteit.
- De inrichting van een praktijkruimte op het eerste verdiep is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De praktijkruimte is beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. Er wordt bijgevolg weinig hinder verwacht naar de aanpalende woningen toe.
- De inrichting van een nevenfunctie horeca in de galerij is tevens voldoende inpasbaar. De horecazaak is onlosmakelijk verbonden met de galerij en zal bijgevolg niet autonoom kunnen functioneren. Het horecagedeelte is bovendien beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. In de beschrijvende nota wordt bovendien aangegeven dat er geen eten bereid zal worden en dat er enkel non-alcoholische dranken worden aangeboden. De openingsuren van de horecazaak zijn bovendien beperkt tot vijf dagen in de week en tot maximum 18u in de week en 22u in het weekend. Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten).

2/ AANTAL BOUWLAGEN/BOUWHOOGTE

Conform de voorschriften van het BPA bedraagt de maximale bouwhoogte in de zone voor gesloten bebouwing tot een bouwdiepte (gemeten vanaf de rooilijn) van 12,00m in totaal 6,40m (twee bouwlagen). Vanaf een bouwdiepte van 12,00m tot de zonegrens (palend aan de zone voor koeren en tuinen) bedraagt de maximale bouwhoogte 3,20m (één bouwlaag).

Afwijking:

1/ De achterzijde van het hoofdvolume wordt uitgebreid met een derde volwaardige bouwlaag. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte van het achtergevelvlak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) toe tot 9,56m.

2/ De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume beschikt over een kroonlijsthoogte van 3,54m.

Toetsing:

1/ **Afwijking toegestaan:** Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder

dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Conform de structuurvisie Ruimte Voor Gent streven we naar een zo groot mogelijk ruimtelijk rendement. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. De voorkeur wordt daarom ook gegeven aan het verticaal ophogen van bouwvolumes in plaats van horizontale uitbreiding waarbij onbebouwde buitenruimte wordt aangesneden. In het gewone weefsel van de binnenstad - waarin uw pand gelegen is - vormt een basisschaal van 3 bouwlagen het uitgangspunt zonder dat hierbij de specifieke context uit het oog verloren kan worden.
- Het voorzien van een derde volwaardige bouwlaag aan de achterzijde van het pand is bovendien voldoende inpasbaar binnen deze omgeving. Zowel linker- als rechteraanpalende panden beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. In de directe omgeving bevinden zich bovendien verschillende panden die nog hoger reiken.
- Het ophogen van de achterzijde van het pand met een derde bouwlaag leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren. Deze meerhoogte is voornamelijk een gevolg van het feit dat de uitbreiding reikt tot een bouwdiepte van 12,00m. Er dient opgemerkt te worden dat dit in overeenstemming is met de voorgeschreven bouwdiepte op de verdiepingen van het BPA. Bijgevolg beschikken aanpalenden over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit te breiden. De ophoging heeft voornamelijk een impact op linkeraanpalend pand. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat linkeraanpalende op het eerste verdiep over een aanbouwvolume beschikt dat vele malen dieper reikt.

2/ Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Het betreft een uitbreiding van het bestaande gelijkvloerse aanbouwvolume waarbij de kroonlijsthoogte behouden blijft. Het is logisch dat men voor de uitbreiding wenst aan te sluiten op de bestaande kroonlijsthoogte.
- In de directe omgeving bevinden zich gelijkaardige aanbouwvolumes die even diep en/of even hoog reiken.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt door de uitbreiding beperkt opgehoogd. Er wordt evenwel geoordeeld dat de impact van deze meerhoogte beperkt is ten gevolge van de oriëntatie van het perceel. De diepte van de uitbreiding is bovendien beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdiepte van het BPA. Rechteraanpalende beschikt bovendien over een voldoende brede en diepe buitenruimte.

3/ DAKVORM

Conform het BPA moeten de daken in de zone voor gesloten bebouwing worden afgewerkt met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de voorbouwlijn. De hellingsgraad bedraagt is daarbij gelegen tussen de 30-60 graden.

Afwijking: De uitbreidingen worden afgewerkt met platte daken.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- In de directe omgeving worden nagenoeg alle aanbouvvolumes afgewerkt met platte daken. De hoofdvolumes in de omgeving beschikken over een variërende dakafwerking gaande van zadeldaken tot platte daken of combinaties hiervan. De voorgestelde dakafwerking is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen de omgeving.

4/ STANDVENSTER

Conform het BPA moeten standvensters (synoniem voor dakkappen) opgericht te worden op minstens 0,60m achter het gevelvlak en beschikken over een hoogte van maximum 1,50m (inclusief kroonlijst).

Afwijking: De dakkapel in het achterste dakvlak beschikt over een hoogte van 2,02m gemeten t.o.v. de kroonlijst

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De dakkapel bevindt zich aan de achterzijde waardoor dit niet zichtbaar is vanop de straatzijde. De dakkapel behoudt bovendien voldoende afstand van de linker- en achterperceelsgrens. De impact op aanpalenden en bijgevolg de omgeving is beperkt.
- Bovendien dient opgemerkt te worden dat de dakkapel voorzien wordt op een compacte bouwdiepte en bijgevolg ver is teruggetrokken ten aanzien van het achtergevelvlak. De dakkapel valt daarbij binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden).

5/ MATERIALITEIT

Conform het BPA moeten de gevelvlakken in de zone voor gesloten bebouwing hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen.

Afwijking: De achtergevelvlakken worden voorzien van een houten bekleding in een witte kleur.

Toetsing: Afwijking toegestaan: Overeenkomstig artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

1. In de omgeving zijn de panden opgebouwd uit een verscheidenheid aan materialen. In de straatgevel betreft dit voornamelijk baksteen en dit wordt in voorliggende aanvraag behouden.
2. Enkel de achterzijde van het pand, niet zichtbaar vanaf de straatzijde, wordt voorzien van een houten bekleding. Deze afwerking wordt voldoende kwalitatief beoordeeld en wordt voorzien in een neutrale kleur zodat de inpasbaarheid in de omgeving voldoende wordt gegarandeerd.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 3.9: Afvalruimte bij horecazaken

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

Afwijking: Op de plannen staat niet aangeduid of de horecazaak van een dergelijke afvalruimte is voorzien, noch is de aanvraag voorzien met een vraag tot afwijking ervan.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het afval van de horecazaak moet inpandig worden opgeslagen en niet in de buienruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het project bevat na verbouwingswerken 126m² aan publiek toegankelijke oppervlakte (galerij en horeca). Het project valt binnen het zeer beperkt toepassingsgebied van de verordening (art. 3, derde alinea). Minimaal dient de toegangsdeur tot het gebouw te voldoen aan artikel 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16,18,19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 van de verordening.

Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 18:

Op het grondplan staat aangegeven dat er een drempelloze toegang is van het trottoir naar de inkomhal van de galerij/horecazaak. Het is evenwel onduidelijk hoe het niveauverschil tussen deze inkomhal en het vloerpeil van de galerij/horecazaak overbrugd zal worden. Op basis van de aangereikt langssnede blijkt immers dat er een niveauverschil is tussen beide ruimtes.

- Artikel 25:

De toegangsdeur tot de galerij/horecazaak beschikt aan de binnenzijde niet over een voldoende brede krukzijde. Op het plan bedraagt deze slechts 0,24m.

- Het is tevens onduidelijk hoe men vanuit de inkomhal toegang neemt tot de galerij. Op het grondplan staat hier geen deur ingetekend. Vermoedelijk betreft dit een dubbele deur of een schuifdeur maar dit kan niet worden afgeleid. Bijgevolg kan deze toegang niet worden getoetst aan de voorschriften van de verordening (minimale doorgangsbreedte, hoogte, krukzijde, vrije en vlakke draairuimte, ...).

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Bovenstaande afwijkingen werden niet gemotiveerd in voorliggende aanvraag. Er wordt geoordeeld dat de voorziene inkomhal onvoldoende kwalitatief is om een voldoende grote toegankelijkheid te verzekeren. Er wordt evenwel vastgesteld dat het raamvlak rechts naast de toegangsdeur wordt vervangen door een grote vitrine. De vitrine moet voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleent tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpanidige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Geur

Conform de aangereikte nota "Geur- en geluidshinder" worden er geen warme maaltijden bereid of geserveerd in het horecagedeelte. Indien er op termijn alsnog warme maaltijden worden bereid in de horecazaak moet de afvoer van bereidingsgassen blijven voldoen aan de voorschriften (artikel 3.10) van het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het afval van de horecazaak moet inpanidig worden opgeslagen en niet in de buienruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geluid

Conform de aangereikte nota "Geur- en geluidshinder" word er enkel inpanidig elektronisch versterkte muziek voorzien behorend tot de categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A). Het afspelen van luidere muziek vereist een bijkomende milieuvergunning. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de geluidsoverlast te beperken door de horecazaak voldoende te isoleren. Bij het spelen van muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burenen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het resterende verhoogde terras in gebruik genomen zal worden als horecaterras. Gezien het te grote risico op overlast wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras. Er kan evenwel toestemming gevraagd worden voor de tijdelijke uitbating van een horecaterras op basis van het door de stad [opgestelde charter](#). Dergelijke toestemming kan

enkel worden toegekend indien het terras voldoet aan een aantal voorwaarden (geen elektronisch versterkte muziek, vast sluitingsuur,...) en wordt jaarlijks geëvalueerd.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- * niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- * niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- * gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming) tot middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- * niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel deels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Hemelwaterput:

Er is reeds een hemelwaterput van 2.000 liter aanwezig, er wordt een bijkomende hemelwaterput van 3.000 liter voorzien. We vermoeden dat enkel het hoofdak (53,8 m²) afwatert naar de hemelwaterput. Bijgevolg is een totaal hemelwaterputvolume van 5.000 liter voldoende.

Het hemelwater moet maximaal gebruikt worden. Er moeten een hemelwaterpomp en aanvoerleidingen voorzien worden naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras van elke aan te sluiten woonegelegenheid. Volgens het invuldocument van de GSV zal het hemelwater gebruikt worden voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit is echter niet op de plannen aangeduid. We veronderstellen dat al de toiletten zullen gespoeld kunnen worden met hemelwater.

Infiltratievoorziening:

Omdat de eigendom groter is dan 120 m² is het aanleggen van een infiltratievoorziening verplicht volgens de GSV. In de aanvraag is de afwaterende oppervlakte $(36,20\text{m}^2 + 30,10\text{m}^2)/2 + 14,10\text{m}^2 + 53,80\text{m}^2 - 30,00\text{m}^2 = 71,05\text{m}^2$, waarbij we veronderstellen dat het terras afwatert naar de tuinzone.

Volgens de GSV moet een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd worden met een minimale inhoud van 33 liter per m² en een minimale infiltratieoppervlakte van 8 m² per 100 m². Dit komt overeen met een inhoud van 2.344,65 liter en infiltratieoppervlakte van 5,684 m². Men moet de diepte van de infiltratievoorziening beperken tot 50 cm onder het maaiveld, tenzij

aangetoond wordt dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager is. De drempel van de noodoverlaat moet op maximaal 30 cm onder het maaiveld geplaatst worden. Volgens de plannen heeft de wadi een volume van 4.000 liter, een oppervlakte van 10 m² en een diepte van 50 cm.

Hoe een infiltratievoorziening kan ingericht worden (en zelfs een meerwaarde kan bieden aan de tuin), is te vinden op blauwgroenvlaanderen.be en opname-webinar-wadis-biodiversiteit-en-beplanting. Bij het plannen van de werkzaamheden moet men rekening houden met de locaties waar infiltratie voorzien wordt. Deze moeten men vrijhouden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel kan getroffen worden door wateroverlast als gevolg van intense neerslag. Hierbij is er een middelgrote kans op waterpeilen tot 7,12 mTAW in de tuinzone, rekening houdend met klimaatverandering kan dit verder oplopen. Ook op straat is, rekening houdend met klimaatverandering, risico op wateroverlast. De nodige beveiligingsmaatregelen dienen dan ook te worden getroffen:

- Het vloerpeil van de toekomstige op te trekken woning dient voldoende hoog gekozen te worden zeker 30cm boven straatniveau en boven 7,42 mTAW voor de ruimte die grenst op het tuinniveau. Op basis van het terreinprofiel vermoeden we dat dit het geval is voor het deel van het gebouw dat grenst aan de tuinzone, het is echter niet duidelijk of de vloerpas 30cm boven de weg gelegen is.
- Daarnaast wordt er ook een kelderverluchting voorzien, deze moet ook minstens 30cm boven de weg voorzien. Indien de vloerpas lager dan 30cm boven het niveau van de weg gelegen is, moet het gebouw beschermd kunnen worden door middel van waterkerende schotten, ook moet het gebouw beschermd worden tegen terugslag vanuit de riolering door terugslagkleppen te plaatsen op de vuilwater afvoer en tussen de hemelwaterput en de wadi. Deze en andere individuele beschermingsmaatregelen tegen overstromingen zijn terug te vinden op vmm.vlaanderen.be/publicaties/individuele-bescherming-tegen-overstromingen.
- Vermits de footprint van het gebouw niet zal wijzigen, veronderstellen we dat er geen waterbergingsruimte verloren gaat. Ophogingen rondom de woning zijn enkel toegelaten indien deze noodzakelijk zijn om de toegang tot de woning te kunnen garanderen. Deze moeten tot een minimum beperkt worden. De omliggende tuin mag alleszins niet opgehoogd worden, ook niet met de resterende uitgegraven grond. Uitgegraven grond moet verplicht afgevoerd worden. Het is verboden deze uit te spreiden in het overstromingsgevoelig gebied, zelfs niet in dunne lagen.
- In het gebouw is een kelder aanwezig. Er wordt rekening dat deze kelder geen hoogwaardige opslag (voor vochtgevoelige stukken) kan zijn, omdat deze regelmatig vochtig is/zal zijn. Volgens het plan wordt er in de kelder wel een hemelwaterpomp voorzien. Het is niet duidelijk waar de water-, gas- en

elektriciteitstellers zich zullen bevinden. Gezien het gevaar voor overstromingen adviseren we om deze niet in de kelder te plaatsen.

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

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 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 december 2024 tot en met 22 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- 1/ Voorliggende aanvraag wijkt af op verschillende voorschriften van het geldende BPA.
- 2/ Het is onduidelijk hoe de horecazaak zich verhoudt ten aanzien van de andere functies in het pand. De plannen zouden onvoldoende duidelijkheid verschaffen over het al dan niet

gescheiden karakter van deze functies. De sociale functie zou onvoldoende worden gemotiveerd of aangetoond waardoor er eerder uitgegaan zou moeten worden van een commerciële exploitatie.

3/ De inrichting van de horecagelegenheid in het pand zou niet verenigbaar zijn in deze omgeving. De inrichting zou leiden tot een te grote overlast op aanpalenden en de ruimere omgeving. Het zou onvoldoende verzekerd zijn dat bij latere overname van het pand het statuut van de horeca zal worden misbruikt. Het eventueel gebruik van het terras en de tuin als horecaterras zou het risico op overlast vergroten.

4/ De uitbreiding op het tweede verdiep (derde bouwlaag) zou leiden tot een verminderde lichtinval en privacy bij linkeraanpalend perceel.

5/ De voorziene terrassen op de verdiepingen hebben een negatieve impact op de privacy van de aanpalenden en de omgeving.

6/ De functiewijziging van het pand zou leiden tot een bijkomende parkeerdruk in de straat.

7/ De geplande werken houden een risico in op schade aan de gemeenschappelijke muren.

8/ Er zou onvoldoende communicatie zijn met de buurt.

9/ De werken zouden reeds deels zijn uitgevoerd of gestart. Het dossier zou deels lijken op een regularisatie-aanvraag gezien sommige werken reeds werden uitgevoerd. Dit zou in strijd zijn met de normale procedure en het openbaar onderzoek ondermijnen.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Het klopt dat de aanvraag strijdig is met enkele voorschriften van het geldende BPA. Aangezien het BPA dateert van 1990 en bijgevolg ouder is dan 15 jaar kunnen evenwel afwijkingen worden toegelaten op deze voorschriften conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In punt 4 van dit verslag (toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften) worden de afwijkingen opgelijst en beoordeeld. Er wordt gemotiveerd waarom deze afwijkingen voldoende aanvaardbaar zijn.

2/ Het pand wordt omgevormd van een zuivere eengezinswoning tot een pand met een gemengd programma. Na verbouwingswerken beschikt het pand over een:

- Een gelijkvloerse galerij (handel) met een netto vloeroppervlakte van 71,91m². De galerij wordt tevens voorzien van een horeca-invulling als nevenfunctie met een netto vloeroppervlakte van 39,11m².
- Een praktijkruimte (dienstverlening) op het eerste verdiep met een netto vloeroppervlakte van 78,69m².
- Een woonentiteit op het tweede verdiep en onder het hellende dakvlak met een netto vloeroppervlakte van 98,44m².
- Een gemeenschappelijke inkom- en traphal voor de praktijkruimte en het woongedeelte met een netto vloeroppervlakte van 21,41m².

De plannen geven voldoende duidelijkheid over het al dan niet gescheiden karakter van deze verschillende onderdelen:

- De praktijkruimte op het eerste verdiep en de woonentiteit op het tweede verdiep beschikken over een gemeenschappelijke toegang aan de linkerzijde op het gelijkvloers. Deze functies zijn volledig afgescheiden van de gelijkvloerse galerij en horecagelegenheid.

- De praktijkruimte en de woonentiteit zijn tevens van elkaar gescheiden/gecompartimenteerd. Deze delen enkel een gemeenschappelijke inkom- en traphal waardoor deze autonoom van elkaar kunnen functioneren. De bewoner(s) van de woonentiteit en de gebruiker(s) van de praktijkruimte kunnen bijgevolg verschillen.
- De galerij en de horecagelegenheid beschikken over een gemeenschappelijke toegang en zijn wel onlosmakelijk met elkaar verbonden. De gebruiker(s) van de galerij zijn bijgevolg identiek aan de gebruiker(s) van de horecagelegenheid. De horecagelegenheid vormt een onlosmakelijk verbonden nevenfunctie aan deze galerij.

Stedenbouwkundig wordt geen onderscheid gemaakt tussen “sociale” functies of “commerciële” functies. Commerciële zaken kunnen immers een sociale functie vervullen en sociale functies kunnen een commerciële functie vervullen. Stedenbouwkundig wordt enkel een onderscheid gemaakt tussen de volgende [hoofdbestemmingen](#): wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, land- en tuinbouw, detailhandel, dancing/restaurant/café, Kantoor/dienstverlening/vrije beroepen, Industrie/bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorzieningen en militaire functies. In voorliggende aanvraag wordt het pand omgevormd van een woning naar een gemengde invulling bestaande uit een woongedeelte, een dienstverlenend gedeelte (praktijk), een horecagedeelte en een handelsgedeelte (galerij). Van zodra één van deze functies wordt uitgebreid (t.o.v. de nu voorliggende oppervlaktes) zal een nieuwe omgevingsvergunning vereist zijn.

3/ Er dient opgemerkt te worden dat de horecagelegenheid een onlosmakelijk verbonden karakter heeft met de galerij. De gebruiker(s) van de galerij zullen bijgevolg identiek zijn aan de gebruiker(s) van de horecagelegenheid. De horecagelegenheid vormt bovendien een nevenfunctie aan deze galerij en zal bijgevolg hoofdzakelijk in gebruik genomen worden om een drankje aan te bieden aan de bezoekers van de galerij. Indien de horecazaak (bij overname of door de huidige gebruikers) zou uitgebreid worden zal dit vergunningsplichtig zijn. In dat geval zal een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag moeten worden ingediend waarbij de inpasbaarheid in de omgeving (en de eventuele overlast op aanpalenden) opnieuw wordt beoordeeld.

Er wordt aangegeven dat de inrichting van een beperkte horecagelegenheid als nevenfunctie aan de galerij voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betrekkelijke mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen. Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langsheen deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken.

Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten). Gezien het te risico op overlast wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras. Dit voorkomt de permanente ingebruikname van de buitenruimte als horecaterras. Er kan evenwel toestemming gevraagd worden voor de tijdelijke uitbating van een horecaterras op basis van het door de stad [opgestelde charter](#). Dergelijke toestemming kan enkel worden toegekend indien het terras voldoet aan een aantal voorwaarden (geen

elektronisch versterkte muziek, vast sluitingsuur,...) en wordt jaarlijks geëvalueerd en aangepast (indien er sprake is van overlast).

4/ Het klopt dat de uitbreiding leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat de uitbreiding reikt tot de toegelaten bouwdiepte conform het BPA. Het BPA geeft bijgevolg een bouwrecht om zo diep te bouwen. De uitbreiding reikt evenwel hoger dan de toegelaten bouwhoogte van het BPA zijnde 3 bouwlagen. Er dient evenwel geoordeeld te worden dat dergelijke bouwhoogte aanvaardbaar is. Zowel linker- als rechteraanpalende beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. Het is bijgevolg weinig overtuigend te stellen dat voorliggend pand niet zo hoog zou mogen reiken. Bovendien wordt vastgesteld dat linkeraanpalende pand over een aanbouvvolume beschikt op het eerste verdiep dat betrekkelijk dieper en hoger reikt dan wat toegelaten is conform het BPA. Tot slot wordt opgemerkt dat aanpalenden op termijn over de mogelijkheid beschikken om hun hoofdvolume op gelijkaardige wijze uit te breiden.

5/ Het inpandige terras op het tweede verdiep valt binnen de toegelaten bouwdiepte van het BPA. Het terras reikt hoger dan de toegelaten bouwhoogte van het BPA. Er wordt geoordeeld dat deze hoogte evenwel aanvaardbaar is. Het terras is volledig inpandig voorzien en behoudt voldoende afstand van rechteraanpalende. Het linkeraanpalende pand reikt hoger. Het inpandig karakter van het dakterras leiden tot een gelijkaardige impact inzake zichten en lichten als een raamvlak in het achtergevelvlak.

Er wordt geoordeeld dat de inrichting van het dakterras bovenop de uitbreiding aanvaardbaar is gezien de beperkte bouwdiepte ervan. Het dakterras bevindt zich immers nagenoeg centraal ten opzichte van de dakvlakken van linker- en rechteraanpalende. Er dient bovendien opgemerkt te worden dat het dakterras valt binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden). Het dakterras reikt evenwel over de volledige breedte waardoor er zijdelingse zichten ontstaan op linker- en rechteraanpalende. Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

6/ De aanvraag is bovendien gelegen op een beperkte afstand van het station Gent Dampoort en langsheen de Victor Braecmanlaan bevinden zich verschillende bushaltes. Het pand is bijgevolg voldoende bereikbaar met het openbaar vervoer. Bijkomend is de straat langs weerszijden uitgerust met een voldoende uitgerust fiets- en voetpad. Het pand is bijgevolg voldoende bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Bezoekers met de fiets zijn gezien de beperkte oppervlakte van de functies (eerder beperkt) en kunnen hun fiets tijdelijk stallen op het trottoir. Bovendien beschikt het woongedeelte en de praktijkruimte bijkomend over een inpandige fietsenstalling. De weinige bezoekers die alsnog met de auto komen kunnen parkeren op het openbaar domein. De straat is langs weerszijden ingericht met een voldoende lange parkeerstrook.

Er dient geoordeeld te worden dat het voorliggende pand beschikt over een beperkte netto vloeroppervlakte. De verschillende programma-onderdelen beschikken over een beperkte oppervlakte waardoor er geen grote impact op de parkeerdruk verwacht kan worden. Conform de [parkeerrichtlijnen](#) van de stad valt het nieuwe gerealiseerde programma dan ook onder de drempelwaarde waardoor er geen minimale parkeerrichtlijnen voor fietsen of wagens worden vooropgesteld.

7/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

8/ We raden de aanvrager aan in dialoog te treden met de burens i.v.m. de start van uitvoering van deze werken. De dialoog over geplande werken en/of het melden van de start van de werken aan de buurt kan evenwel niet worden opgelegd via een omgevingsvergunning.

9/ Het klopt dat voorliggende aanvraag een gedeeltelijke regularisatie betreft. De aanvraag betreft immers een gedeeltelijke regularisatie van wettelijk uitgevoerde handelingen alsook de aanvraag van enkele nieuwe handelingen. Dit is ook duidelijk aan het feit dat de aanvraag voorzien is van een driedelige plannenset bestaande uit een plannenset van de laatste vergunde toestand, de bestaande toestand en de nieuwe toestand. Welke handelingen vergunningsplichtig zijn is decretaal bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Indien iemand dergelijke handelingen wenst uit te voeren moet er een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend. Ook voor het eventueel regulariseren van wettelijk uitgevoerde vergunningsplichtige handelingen moet een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend. Puur technisch is er geen onderscheid tussen een bouwaanvraag en een aanvraag tot regularisatie. Beiden vallen onder dezelfde procedure zoals decretaal bepaald in het omgevingsvergunningsdecreet en het omgevingsvergunningsbesluit. Er werden in voorliggend dossier bijgevolg geen procedurele fouten gemaakt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Functiewijziging:

De functiewijziging van het pand wordt **gunstig** beoordeeld. De Victor Braeckmanlaan vormt als gewestweg een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum. De betrekkelijke mobiliteitsstromen die dergelijke weg met zich meebrengt maken dat panden die hierlangs gelegen zijn uitermate geschikt zijn voor andere invullingen dan wonen (omwille van de zichtbaarheid en bereikbaarheid).

Een korte analyse van de directe omgeving toont ook aan dat er zich een verscheidenheid aan functies bevindt langs deze straat gaande van transportbedrijven, aannemers, apothekers, advocatenbureaus tot horecazaken. De omvorming van het pand naar een gemengd pand met een handelszaak (galerij), een dienstverlenende onderneming (praktijk) en een woonentiteit is bijgevolg aanvaardbaar:

- Het wordt positief bevonden dat er in het pand een woongelegenheid wordt voorzien op de verdiepingen. Dit komt de verwevenheid van functies ten goede. Dit ligt tevens in lijn met de panden in de omgeving die veelal beschikken over woonfuncties op de verdiepingen. Er wordt geoordeeld dat de woning bovendien beschikt over voldoende woonkwaliteit.
- De inrichting van een praktijkruimte op het eerste verdiep is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. De praktijkruimte is beperkt in oppervlakte waardoor de

maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. Er wordt bijgevolg weinig hinder verwacht naar de aanpalende woningen toe.

- De inrichting van een nevenfunctie horeca in de galerij is tevens voldoende inpasbaar. De horecazaak is onlosmakelijk verbonden met de galerij en zal bijgevolg niet autonoom kunnen functioneren. Het horecagedeelte is bovendien beperkt in oppervlakte waardoor de maximale bezoekerscapaciteit eerder beperkt zal blijven. In de beschrijvende nota wordt bovendien aangegeven dat er geen eten bereid zal worden en dat er enkel non-alcoholische dranken worden aangeboden. De openingsuren van de horecazaak zijn bovendien beperkt tot vijf dagen in de week en tot maximum 18u in de week en 22u in het weekend. Er worden bovendien bijkomende voorwaarden opgenomen om de impact op aanpalenden bijkomend te beperken (zie punt 4.5. Milieutechnische aspecten).

2/ Uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume:

De uitbreiding van het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt **gunstig** beoordeeld. Ten gevolge van de uitbreiding neemt de functionele oppervlakte van het pand toe. De uitbreiding valt daarbij binnen de gangbare normen inzake bouwdiepte en bouwhoogte. In de directe omgeving bevinden zich gelijkaardige aanbouwwolumes die even diep en/of even hoog reiken. Het aanbouwwolume reikt minder diep dan de toegelaten bouwdiepte van het BPA en reikt beperkt hoger. De meerhoogte komt evenwel voort uit de wens aan te sluiten op de bestaande kroonlijsthoogte van het aanbouwwolume.

De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt door de uitbreiding beperkt opgehoogd. Er wordt evenwel geoordeeld dat de impact van deze meerhoogte beperkt is ten gevolge van de oriëntatie van het perceel. De diepte van de uitbreiding is bovendien beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdiepte van het BPA. Rechteraanpalende beschikt bovendien over een voldoende brede en diepe buitenruimte.

3/ Uitbreiding van het hoofdvolume:

De uitbreiding van de achterzijde van het hoofdvolume met een derde volwaardige bouwlaag wordt **gunstig** beoordeeld. Conform de structuurvisie Ruimte Voor Gent streven we naar een zo groot mogelijk ruimtelijk rendement. Hoger bouwen betekent immers ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen nemen we immers minder oppervlak in beslag. De voorkeur wordt daarom ook gegeven aan het verticaal ophogen van bouwvolumes in plaats van horizontale uitbreiding waarbij onbebouwde buitenruimte wordt aangesneden. In het gewone weefsel van de binnenstad - waarin uw pand gelegen is - vormt een basisschaal van 3 bouwlagen het uitgangspunt zonder dat hierbij de specifieke context uit het oog verloren kan worden. Het voorzien van een derde volwaardige bouwlaag aan de achterzijde van het pand is bovendien voldoende inpasbaar binnen deze omgeving. Zowel linker- als rechteraanpalende panden beschikken over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen. In de directe omgeving bevinden zich bovendien verschillende panden die nog hoger reiken.

Het ophogen van de achterzijde van het pand met een derde bouwlaag leidt tot een ophoging van de scheidingsmuren. Deze meerhoogte is voornamelijk een gevolg van het feit dat de uitbreiding reikt tot een bouwdiepte van 12,00m. Er dient opgemerkt te worden dat dit in overeenstemming is met de voorgeschreven bouwdiepte op de verdiepingen van het BPA. Bijgevolg beschikken aanpalenden over de mogelijkheid om op termijn op gelijkaardige wijze uit

te breiden. De ophoging heeft voornamelijk een impact op linkeraanpalend pand. Er dient evenwel opgemerkt te worden dat linkeraanpalende op het eerste verdiep over een aanbouwvolume beschikt dat vele malen dieper reikt.

Verder wordt het achterste dakvlak voorzien van een nieuwe dakkapel. De inrichting van deze dakkapel heeft een beperkte impact op de omgeving. De dakkapel bevindt zich immers aan de achterzijde waardoor dit niet zichtbaar is vanop de straatzijde. De dakkapel behoudt bovendien voldoende afstand van de linker-en achterperceelsgrens. Bovendien dient opgemerkt te worden dat de dakkapel voorzien wordt op een compacte bouwdiepte en bijgevolg ver is teruggetrokken ten aanzien van het achtergevelvlak. De dakkapel valt daarbij binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden).

De uitbreidingen worden afgewerkt met platte daken of groendaken hetgeen voldoende verenigbaar is binnen de omgeving. De aangereikte plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de dakafwerking van de uitbreiding op het tweede verdiep (derde bouwlaag):

- Op basis van de aangereikte snede blijkt dat het dakvlak van de uitbreiding (derde bouwlaag) integraal wordt aangelegd als groendak.
- Op basis van het inplantingsplan en het achtergevelaanzicht blijkt evenwel dat het dak palend aan de achterzijde van de nieuwe dakkapel over de volledige breedte wordt aangelegd als dakterras (14,16m²). Het dakterras reikt daarbij tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 8,12m. De kroonlijst van het dakterras beschikt daarbij over een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,85m. De balustrade wordt voorzien in staal.
- Het dakterras staat evenwel niet aangegeven op het aangereikte terreinprofiel noch op het dakenplan. In de aanvraag ontbreekt ook een grondplan van de dakkapel van waaruit het dakterras vermoedelijk toegankelijk moet zijn.

Er wordt geoordeeld dat de inrichting van dergelijk dakterras aanvaardbaar is gezien de beperkte bouwdiepte ervan. Het dakterras bevindt zich immers nagenoeg centraal ten opzichte van de dakvlakken van linker-en rechteraanpalende. Er dient bovendien opgemerkt te worden dat het dakterras valt binnen het toegelaten maximale bouwvolume zoals voorgeschreven in het BPA (het theoretische volume bestaande uit twee een kroonlijsthoogte van 6,40m en een hellend dak met een hellingsgraad van maximum 60 graden). Het dakterras reikt evenwel over de volledige breedte waardoor er zijdelingse zichten ontstaan op linker-en rechteraanpalende. Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens. De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Wijzigingen aan de gevel en dakvlakken:

De gevel-en dakvlakken worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Er wordt opgemerkt dat de gevelsteen in de voorgevel wordt voorzien van een grijze kalei. Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening toegankelijkheid moet de nieuwe gelijkvloerse vitrine aan de rechterzijde voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleent tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de

voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken aan het pand worden **gunstig** beoordeeld. Het afval van de horecazaak moet inpandig worden opgeslagen en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

6/ Herinrichting van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt het pand over een voldoende resterend deel aan buitenruimte waarvan het overgrote merendeel wordt aangelegd als onverharde en groene zone. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat het resterende verhoogde terras in gebruik genomen zal worden als horecaterras. Gezien het te risico op overlast wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het terras noch de tuin worden vergund als horecaterras.

Er kan evenwel toestemming gevraagd worden voor de tijdelijke uitbating van een horecaterras op basis van het door de stad [opgestelde charter](#). Dergelijke toestemming kan enkel worden toegekend indien het terras voldoet aan een aantal voorwaarden (geen elektronisch versterkte muziek, vast sluitingsuur,...) en wordt jaarlijks geëvalueerd.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, 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_2024152500 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning tot woongebouw met appartement met horeca + galerij en praktijk aan Tomas Uyttendaele - Karmen Vermeulen gelegen te Victor Braeckmanlaan 94-94B, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

- De bijzondere voorwaarden uit het advies van de **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 9 januari 2025 onder ref. 068857-006/PJ/2025, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **AWV - District Gent Gewestwegen**, afgeleverd op 21 januari 2025 onder ref. AV/411/2024/01768, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Fluvius**, afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. 5000088003, moeten integraal worden nageleefd.
- De bijzondere voorwaarden uit het advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer**, afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. WT 2024 OG 2190_1, moeten integraal worden nageleefd.

Horecaterras:

Het verhoogde terras of de tuin wordt niet vergund als horecaterras.

Dakterras:

Het dakterras moet een afstand bewaren van 1,90m t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens.

De teruggetrokken zones moeten daarbij aangelegd worden als ontoegankelijk groendak.

Toegankelijkheid:

De vitrine moet voorzien worden van een schuifraam die een bijkomende toegang verleent tot het pand. Deze toegang moet voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het niveauverschil tussen het trottoir en het vloerpeil van de galerij moet daarbij opgevangen worden via een inpandige helling (voorbij de schuifdeur) die eveneens voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Geur:

- Indien er op termijn alsnog warme maaltijden worden bereid in de horecazaak moet de **afvoer van bereidingsgassen** blijven voldoen aan de voorschriften (artikel 3.10) van het algemeen bouwreglement.

- **Het afval van de horecazaak moet in pandig worden opgeslagen** en niet in de buitenruimte van het pand (terras en/of tuin). Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Het afval mag enkel buiten geplaatst worden op het trottoir op de dag van ophaling.

Geluid:

Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de geluidsoverlast te beperken door de horecazaak voldoende te isoleren. Bij het spelen van muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens.

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.**

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

terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

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

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

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.

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

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 regenwaterpijpen dienen via het eigen perceel op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Openbaar domein:

Indien de nieuwe gevelafwerking dikker is dan 1cm dan dient de voorgevel zo diep afgekapt worden als de volledige dikte van de nieuwe bekleding. Op die manier zal het nieuwe gevelvlak, na de afwerking, de rooilijn volgen. De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

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

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Voor het eventueel **wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Geluid:

Conform de aangereikte nota "Geur- en geluidshinder" word er enkel in pandig elektronisch versterkte muziek voorzien behorend tot de **categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A)**. Het afspelen van luidere muziek vereist een bijkomende milieuvergunning.

Mobiliteit:

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers.

Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

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.

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_02873 - OMV_2024152500 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning tot woongebouw met appartement met horeca + galerij en praktijk - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024152500

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_woongebouw_G_B_1_voorgevel.pdf	RbxfoM1MmcLkukHPkWVcfA==
BA_woongebouw_G_B_2_achtergevel.pdf	si841bluXIVpMojrP7j8+Q==
BA_woongebouw_G_N_1_voorgevel.pdf	enphdV+uhtgEuwoEaoBy2w==
BA_woongebouw_G_N_2_achtergevel.pdf	1hvvqg7rLx2cjp9L2ggPdw==
BA_woongebouw_G_V_1_voorgevel.pdf	uMRd2FpgDMk/see84gk0kw==
BA_woongebouw_G_V_2_achtergevel.pdf	dRMz7qcDs0azbgw4Nq+9sg==
BA_woongebouw_I_B_1_inplantingsplan.pdf	DGvnasrdQdNDdOnRMGHpXA==
BA_woongebouw_I_N_1_inplantingsplan.pdf	N2MaUsI0gq5b9bewvYdVqw==
BA_woongebouw_I_V_1_inplantingsplan.pdf	q63tcfMcLW4ReHW8CdLu2g==
BA_woongebouw_L_B_1_legende.pdf	PvVJ7NT44riYTqBAnySp4A==
BA_woongebouw_P_B_1_niv -1.pdf	4flkgIfSdnb9n/iucOqHAA==
BA_woongebouw_P_B_2_niv +0.pdf	nPy8l6NkBb9baVB+h+JQbQ==
BA_woongebouw_P_B_3_niv +1.pdf	Mc9qfDvGIQjpsNxxhAv3nJw==
BA_woongebouw_P_B_4_niv +2.pdf	7iww0AsjUc5JIFkpvDEnhw==

BA_woongebouw_P_B_5_niv dak.pdf	dhH6A/96QzJlwr+Pmcb9Zg==
BA_woongebouw_P_N_1_niv -1.pdf	kO4CsDx6Mpgml9HMHg0S4g==
BA_woongebouw_P_N_2_niv +0.pdf	ujWCeZRn5Fp0EuzLfgc7lQ==
BA_woongebouw_P_N_3_niv +1.pdf	eXD3vAPtVYYDiXWCSywEnQ==
BA_woongebouw_P_N_4_niv +2.pdf	TMzZ85GbDLGLaFgn/1Ym8A==
BA_woongebouw_P_N_5_niv +3.pdf	MafOJpE245p2x69SQ/fPUA==
BA_woongebouw_P_N_6_niv dak.pdf	D/QiNBKYdTRcllNUsxL0Kg==
BA_woongebouw_P_V_1_kelderplan + riolering.pdf	dxQHfl3jPZ63Z9xu7Y8i8w==
BA_woongebouw_P_V_2_gelijkvloers.pdf	x5rNWTRocfsuUhsEghmUlW==
BA_woongebouw_P_V_3_verdieping 1.pdf	nGua8gQW3QQMuGMn+ahQZQ==
BA_woongebouw_P_V_4_verdieping 2.pdf	pf20AOmik7bdgO9uPFO9Gg==
BA_woongebouw_P_V_5_dakplan.pdf	Pz9ZSBFlsynAzY5/1XUAtQ==
BA_woongebouw_S_B_1_langssnede AA.pdf	EN/Xiibsbbkyl3lc4MYDrQ==
BA_woongebouw_S_N_1_langssnede AA.pdf	p43uHj28Y50rU4Cc5YwfSA==
BA_woongebouw_S_V_1_langssnede AA.pdf	XnDEE8V29AHj76PhnDOBVg==
BA_woongebouw_T_N_1_terreinsnede TS.pdf	fj6yJ1ef8+7YeXmLH1JTKg==
BA_woongebouw_T_V_1_terreinsnede TS.pdf	OZc3gM5brrZVP3wFJGDf+g==