



---

**2026\_CBS\_03939 OMV\_2025078519 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, verbouwen en exploiteren van een cinemacomplex met horeca (op gelijkvloers café en uitbreiding met restaurant op 1ste verdiep) - met openbaar onderzoek - Sint-Michiëlshelling, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 mei 2026

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

SCREENSAVER BV met als contactadres Adolf Baeyensstraat 121, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2025078519) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het renoveren, verbouwen en exploiteren van een cinemacomplex met horeca (op gelijkvloers café en uitbreiding met restaurant op 1ste verdiep)
- Adres: Sint-Michiëlshelling 3 en 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nrs. 100G, 100K en 100L

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 februari 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 april 2026.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand***

##### **OMGEVING**

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op drie percelen gelegen tussen de Sint-Michielselling en de Jan van Stopenberghestraat in de historische binnenstad. De Sint-Michielselling bevindt zich in het verlengde van de Korenmarkt. De omgeving bestaat voornamelijk uit historische bebouwing, waarvan veel panden beschikken over erfgoedwaarden.

Zo bevindt de Sint-Niklaaskerk en het voormalige postgebouw zich in de directe nabijheid van de aanvraag.

Tussen de Sint-Michielselling en de Jan van Stopenberghestraat bevindt zich gesloten bebouwing van drie bouwlagen hoog, overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft panden met een economische activiteit (overwegend horeca). Aan de overzijde van de Jan van Stopenberghestraat bevinden zich eveneens enkele gesloten bouwvolumes van vier tot vijf bouwlagen hoog afgewerkt met platte of hellende dakvlakken. Het betreft panden met een gemengde invulling (wonen, horeca, handel). De Jan van Stopenberghestraat geeft in het oosten uit op de Veldstraat. In het westen bevindt zich de Predikherenlei waarlangs de Leie loopt.

##### **PLAATS**

In totaal beschikt het projectgebied over een totale oppervlakte van 566,13m<sup>2</sup>. Langs de zijde Jan van Stopenberghestraat beschikt bestaat de rooilijn uit twee geknikte delen. Het linkerdeel, dat aansluit op het perceel van linkeraanpalende (Jan van Stopenberghestraat 2), beschikt over een breedte van 29,72m. Het rechterdeel, dat aansluit op het perceel van rechteraanpalende (Sint-Michielselling 2), beschikt over een breedte van 5,88m.

Langs de zijde Sint-Michielsstraat bestaat de rooilijn over drie geknikte delen. Het rechterdeel, dat aansluit op het perceel van rechteraanpalende (Sint-Michielselling 5-6), beschikt over een breedte van 9,63m. Het linkerdeel, dat aansluit op het perceel van linkeraanpalende (Sint-Michielselling 2), beschikt over een breedte van 10,38m. Het centrale deel dat het linker-en rechterdeel met elkaar verbindt beschikt over een breedte van 3,99m. De maximale perceelsdiepte (gemeten tussen de rooilijn zijde Sint-Michielselling en de rooilijn zijde Jan van Stopenberghestraat) bedraagt 22,09m.

##### **MORFOLOGIE**

Het volledige projectgebied is volgebouwd en beschikt aan de zijde Jan van Stopenberghestraat over twee aanéngesloten hoofdvolumes van drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken:

- Het linkse hoofdvolume (met adres Sint-Michielselling 3) beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het midden van de rooilijn) van 13,60m en 17,24m.

- Het rechtse hoofdvolume (Sint-Michielselling 4) beschikt daarbij over een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het midden van de rooilijn) van 12,76m en 17,21m. Het voorgevelvlak van het hoofdvolume reikt 3,99m voorbij het voorgevelvlak van het linkse hoofdvolume.

Aan de zijde Jan van Stopenberghestraat bevindt zich (in aansluiting op de hoofdvolumes zijde Sint-Michielselling) een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt hier centraal (gemeten t.o.v. het midden van de rooilijn) 13,21m. Vanaf de linkerperceelsgrens tot een breedte van 4,36m reikt de kroonlijst evenwel maximaal 1,50m hoger. Vanaf de rechterperceelsgrens, tot een breedte van 5,72m reikt de kroonlijst 0,42m hoger.

Op het volume bevindt zich een gedeeltelijk teruggetrokken bouwvolume afgewerkt met een licht lessenaarsdak met een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het midden van de rooilijn) van 16,08m. Het teruggetrokken bouwvolume bevindt zich minimaal 2,49m teruggetrokken van de rooilijn. De teruggetrokken bouwlaag is minimaal 4,88m teruggetrokken van de linkerperceelsgrens (Sint-Michielselling 7, Jan van Stopenberghestraat 2, Predikherenlei 1) en minimaal 5,77m teruggetrokken van de rechterperceelsgrens (Sint-Michielselling 2).

#### ERFGOEDWAARDE

Het gebouwencomplex is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. De panden zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 92048 en 92472) en worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt beschreven:

##### *“Herenhuis Sint-Michielselling 3*

*Breedhuis van zes traveeën met drie bouwlagen onder schilddak (leien), gebouwd circa 1912 volgens de bouwaanvraag van een huis in de Lange Munt van 1705 (zie jaartal op schouw); heden in twee panden verdeeld; links met toegang tot "ciné Plaza".*

*Bak- en hardstenen gebouw, horizontaal belijnd door cordons en gekornist hoofdgestel met bekronende opengewerkte attiek met pijnappels en obelisk. Gekoppelde kruiskozijnen, met bekronend driehoekig fronton en balustrade in de tweede en vijfde travee van de bel-etage; panelen en bloemfestoenen op de borstweringen. Gewijzigde begane grond.”*

##### *“Burgerhuis – Sint-Michielselling 4*

*Vooruitspringend ten opzichte van nummer 3, breedhuis van vier traveeën met drie bouwlagen en mansardedak (leien) met centraal dakvenster van twee traveeën onder bekronend pseudofronton; gebouwd volgens de bouwaanvraag van 1752 van een huis van de Koornmarkt. Arduinen voorgevel met markant middenrisaliet van twee traveeën op de bovenverdieping afgelijnd met kolossale pilasters, spiegelboogvormige vensters en Lodewijk XV-rocaillerversiering; rechthoekige vensters in de zijtraveeën.”*

#### PROGRAMMA

In het gebouwencomplex bevindt zich een bioscoop met bijhorende horecazaak (bar). De bioscoop beschikt over vijf zalen met een maximale zitcapaciteit van 595 zitplaatsen. De horecazaak beschikt over een netto vloeroppervlakte van 77,49m<sup>2</sup>.

#### INDELING

De publieke hoofdtoegang tot het pand bevindt zich aan de zijde Sint-Michielselling. Deze bevindt zich in het linkse voorgevelvlak. De hoofdtoegang bestaat daarbij uit een in pandige inkomhal (aangelegd in een lichte helling). In aansluiting op de inkomhal bevindt zich een traphal die doorloopt tot aan de zijde Jan van Stopenberghestraat. Rechts van deze inkomhal bevindt zich de horecazaak met twee eigen toegangen. Uiterst rechts, palend langsheen de rechterperceelsgrens bevindt zich een derde toegang tot het pand. Deze toegang geeft rechtstreeks uit op een traphal die leidt naar het bovenliggende verdiep.

Aan de zijde Jan van Stopenberghestraat bevinden zich drie bijkomende toegangen. Aan de rechterzijde bevindt zich een toegang die leidt naar de kelder van het pand. Aan de uiterst linkse zijde bevindt zich een tweede toegang die uitgaat op een traphal. Via een trap heeft men daarbij toegang tot het bovenliggende verdiep. Tot slot is er een bijkomende centrale toegang.

In het pand bevinden zich in totaal vijf filmzalen waarvan drie filmzalen gelegen zijn in het hoofdvolume zijde Jan van Stopenberghestraat en twee in de hoofdvolumes zijde Sint-Michielselling:

- Op het gelijkvloers bevindt zich een eerste filmzaal (filmzaal 3) met een netto vloeroppervlakte van 162,11m<sup>2</sup>.
- Boven de eerste filmzaal (filmzaal 3) bevindt zich een tweede filmzaal (filmzaal 1) met een netto vloeroppervlakte van 280,28m<sup>2</sup>.
- Boven de tweede filmzaal (filmzaal 3) bevindt zich een derde filmzaal (filmzaal 2) met een netto vloeroppervlakte van 175,74m<sup>2</sup>.
- Op het eerste verdiep van de hoofdvolumes zijde Sint-Michielselling bevindt zich een vierde filmzaal (filmzaal 5) met een netto vloeroppervlakte van 61,89m<sup>2</sup>.
- Op het tweede verdiep bevindt zich een vijfde filmzaal (filmzaal 4) met een netto vloeroppervlakte van 59,90m<sup>2</sup>.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

##### 1/ Functiewijziging:

In voorliggende aanvraag wordt de hoofdbestemming van het pand (cinema) behouden. Er worden in totaal vijf zalen voorzien met een maximale zitcapaciteit van 465 plaatsen. De nevenbestemming horeca wordt licht uitgebreid door naast een bar (80,10m<sup>2</sup>) een bijkomend restaurant (159m<sup>2</sup>) te voorzien.

##### 2/ Dakuitbreiding:

Met voorliggende aanvraag wordt het hoofdvolume aan de zijde Jan van Stopenberghestraat verticaal uitgebreid. Het nieuwe dakvolume reikt tot een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het midden van de rooilijn) van 18,75m hoog. De uitbreiding reikt daarbij respectievelijk 0,33m en 0,10m hoger dan de nokhoogte van het linkse en rechtse hoofdvolume zijde Sint-Michielselling.

De uitbreiding is evenwel grotendeels 1,94m teruggetrokken van de rooilijn zijde Jan van Stopenberghestraat. Enkel aan de rechterzijde (vanaf de rechterperceelsgrens tot een breedte van 5,71m) loopt deze door tot aan de rooilijn. De teruggetrokken zone is daarbij ingericht als een dakterras (45,00m<sup>2</sup>).

Ten gevolge van deze wijzigingen wordt de kroonlijsthoogte van het gevelvlak gewijzigd:

- Na verbouwwerken beschikt het pand centraal over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het midden van de rooilijn) van 13,66m. De kroonlijst wordt bijgevolg centraal opgehoogd met 0,45m t.o.v. de bestaande toestand.
- De kroonlijsthoogte van het linkerdeel (vanaf de linkerperceelsgrens tot een breedte van 4,36m) wordt verlaagd met 0,05m.
- De kroonlijsthoogte van het rechterdeel (vanaf de rechterperceelsgrens tot een breedte van 5,72m) bedraagt na verbouwwerken 16,83m.

Ten gevolge van deze uitbreiding worden de scheidingsmuren met aanpalenden opgehoogd:

- De scheidingsmuur met linkeraanpalenden (Sint-Michielselling 7, Predikherenlei 1 en Jan van Stopenberghestraat) wordt ten gevolge van de nieuwe dakuitbreiding opgehoogd met 3,25m.
- De scheidingsmuur met rechteraanpalende (Sint-Michielselling 2) wordt ten gevolge van de nieuwe dakuitbreiding opgehoogd met 3,80m.
- De scheidingsmuur met aanpalenden Sint-Michielselling 5-6 wordt ten gevolge van de nieuwe dakuitbreiding opgehoogd met 6,04m.

### 3/ Interne aanpassingswerken:

Het pand wordt intern zeer ingrijpend aangepast. De hoofdtoegang tot het pand aan de zijde Sint-Michielselling wordt behouden. In aansluiting op de te behouden inkomhal wordt een nieuwe traphal (met lift) voorzien die doorloopt tot aan de zijde Jan van Stopenberghestraat. Hier bevindt zich een tweede toegang tot het pand (voor leveringen en derden). Rechts van de inkomhal wordt de horecazaak (bar) behouden. De bar behoudt zijn eigen toegang in het centrale voorgevelvlak. De toegang in het linkse gevelvlak wordt gesupprimeerd en vervangen door een raamvlak. De zaak wordt evenwel ook toegankelijk gemaakt vanuit de gemeenschappelijke publieke inkomhal en de derde te behouden traphal gelegen langs de rechterperceelsgrens. Aan de zijde Jan van Stopenberghestraat wordt de toegang aan de linkerzijde (uitgevend op een traphal) behouden. Er wordt ook een nieuwe centrale toegang voorzien die zal dienen als secundaire ingang voor evenementen.

In totaal worden er in het hoofdvolume zijde Jan van Stopenberghestraat vijf nieuwe cinemazalen ingericht:

- Op het gelijkvloers wordt een eerste filmzaal (zaal 3) ingericht met een netto vloeroppervlakte van 142,50m<sup>2</sup>. Op het gelijkvloers wordt ook een onthaal/ticketpunt voorzien en twee toiletten waarvan één integraal toegankelijk.
- Op het eerste verdiep wordt een tweede filmzaal (zaal 1) ingericht met een netto vloeroppervlakte van 221,50m<sup>2</sup>.

- Op het tweede verdiep wordt een derde filmzaal (zaal 2) ingericht met een netto vloeroppervlakte van 96,50m<sup>2</sup>. Op het tweede verdiep worden tevens twee toiletten ingericht.
- Op derde verdiep wordt een vierde (zaal 4) en vijfde filmzaal (zaal 5) ingericht met een netto vloeroppervlakte van 110,60m<sup>2</sup> en 66,70m<sup>2</sup>.

Op het eerste verdiep van het hoofdvolumes zijde Sint-Michielselling wordt een restaurant ingericht (met een eigen integraal toegankelijk toilet) en een lounge (in verbinding met de traphal). Op het tweede verdiep bevindt zich de keuken van het restaurant met een personeelstoilet en een receptie (in verbinding met de traphal). Onder het hellend dakvlak bevindt zich een kleine kantoorruimte, twee bijkomende lounges en twee toiletten (waarvan één integraal toegankelijk toilet).

In de kelder van het pand worden verschillende berguimtes voorzien, lokalen voor technieken, een hemelwaterput, een afvalberging, een keuken voor het café en enkele toiletten. Een deel van de kelder wordt hiertoe verdiept.

#### 4/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

##### GEVELVLAKKEN SINT-MICHIELSHELLING

De voorgevelvlakken zijde Sint-Michielselling blijven grotendeels ongewijzigd. Het buitenschrijnwerk van de ramen wordt vervangen door houten buitenschrijnwerk waarvan de indeling identiek is aan de oorspronkelijke raamvlakken. Één van de bestaande toegangsdeuren tot de bar wordt gesupprimeerd en vervangen door een raamvlak. De hoofdtoegang wordt voorzien in een groot raamvlak en een dubbele glazen deur in aluminium buitenschrijnwerk.

Boven de toegangsdeur wordt een aluminium luifel aangebracht (met een dikte van 0,24m). De luifel beschikt over een breedte van 4,00m en behoudt 0,76m afstand van de perceelsgrens. De constructie reikt 0,60m voorbij de rooilijn en de minimale vrije hoogte t.o.v. het ondergelegen trottoirpeil bedraagt 3,31m.

Boven de luifel wordt een publiciteitsinrichting aangebracht bestaande uit de naam van de zaak (SPHINX) in losse letters. De letters beschikken over een hoogte van 0,80m en beschikken over een totale breedte van 3,28m. De letters worden inwendig verlicht.

##### GEVEL JAN VAN STOPENBERGHESTRAAT

In het voorgevelvlak worden de bestaande raamvlakken gesupprimeerd of vervangen door nieuwe raamvlakken. De toegangsdeur aan de linker-en rechterzijde wordt gewijzigd. De centrale toegangsdeur wordt gesupprimeerd. In de plaats wordt een nieuwe toegangsdeur voorzien in de zevende travee (gerekend vanaf de linkerperceelsgrens). De gevel wordt hoofdzakelijk afgewerkt met een pleister. Het rechterdeel van de gevel wordt evenwel voorzien in metselwerk in een lichte kleur. Bepaalde delen van de gevel worden voorzien in een claustraverband met een achterliggend raamvlak. De uitbreiding wordt voornamelijk afgewerkt met een lichte gevelsteen. Het bovenste deel van de uitbreiding wordt evenwel voorzien van een metalen gevelbeplating (mat, reflecterend).

##### SCHEIDINGSMUREN

In de bestaande scheidingsmuur met aanpalende Sint-Michielselling 5-6 (gevel TH2 op de plannen) wordt een nieuw raamvlak voorzien. Het raamvlak wordt voorzien op het eerste

verdiep en bevindt zich op een afstand van 0,24m van het achtergevelvlak van het aanpalende pand. Het raam bevindt zich op 2,13m afstand van een raamvlak in dit achtergevelvlak. Een bestaand raamvlak op het derde verdiep wordt vervangen.

De op te hogen delen van de scheidingsmuren worden afgewerkt in metselwerk in een lichte kleur. In het opgehoogde deel van de scheidingsmuur langsheen de rechterperceelsgrens (Sint-Michielselling 2) wordt een raamvlak voorzien.

#### 5/ Wijzigingen aan het openbaar domein:

Ter hoogte van de hoofdtoegang wordt het openbaar domein heraangelegd. Het peil van het openbaar domein wordt ter hoogte van de toegangsdeur opgetrokken zodat een drempelloze overgang ontstaat tussen het openbaar domein en het vloerpeil in de inkomhal. Het openbaar domein wordt ter hoogte van deze toegangsdeur voorzien van een vlakke en vrije draairuimte met een diepte van 1,50m. Deze vrije en vlakke draairuimte vloeit hellend over in de bestaande aanleg van het openbaar domein. Ten gevolge van deze wijziging neemt het hellingspercentage op sommige plaatsen toe van 3,7% tot 8,3%.

Bijkomend worden er ter hoogte van de toegangsdeur ook enkele bijkomende verluchttingsroosters aangebracht in het openbaar domein.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten***

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	Lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van ca. 605 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater via 2 lozingspunten in de openbare riolering: - LP Sint-Michielselling - LP Jan van Stopenberghestraat   klasse 3   <b>Nieuw</b>	605 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen en koelinstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 72,5 kW: - 59,2 kW warmtepompen - 1 kW koelcel - 12,3 kW drycooler   klasse 3   <b>Nieuw</b>	72,5 kW
32.2.1°	Bioscopen   Cinema bestaande uit 5 zalen met een capaciteit van 460 bezoekers   klasse 3   <b>Nieuw</b>	1 bioscoop

## **2. HISTORIEK**

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 29/12/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de achtergevel kant van Stopenberghestraat inbegrepen) en uitbreiden van een bioscoopzaal en een drankgelegenheid tot een gebouw met 4 bioscoopzalen. (Litt. S-20-75)
- Op 22/03/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (een deel van de achtergevelkant van Stopenberghestraat inbegrepen) van een bioscoopzaal en een drankgelegenheid tot een gebouw met 2 bioscoopzalen en 2 verkoopsruimten en met 3 burelen en een vergaderzaal op de bovenverdiepingen. (Litt. S-4-76)
- Op 30/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het gelijkvloers en de kelderverdieping van een handelshuis tot bankfiliaal en het inrichten van 2 autobergplaatsen langs de van Stopenberghestraat. (KW S-46-76)
- Op 31/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnen verbouwwerken aan een bestaande bioscoopzaal tot het inrichten van 3 projectieozalen i.p.v. 2 (wijziging Litt. s-20-75 dd. 29/12/1975 en Litt. s-4-76 dd. 22/03/1976). (Litt. S-5-77)
- Op 11/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bankagentschap tot een winkelruimte. (1991/176)
- Op 09/08/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en heroprichten van een berging. (1994/16)
- Op 11/10/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van een cinézaal + bureel, de sloping en vernieuwing van de luifel en de plaatsing van een uithangbord. (2002/231)

#### Milieuvergunningen:

- Op 13/06/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bioscoopcomplex. (dossier 2097/E/1)
- Op 20/02/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een lunapark met 9 speelautomaten. (dossier 4721/E/1)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 maart 2026 onder ref. 012797-006/EVM/2026. 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:

- De wanden tussen de compartimenten moeten een brandweerstand hebben van EI 60 of REI 60 als ze dragend zijn.

- Elke bouwlaag en elke cinemazaal in de publiek toegankelijke inrichting moet minimum één uitgang als de bezetting maximaal 99 personen bedraagt, twee uitgangen indien de bezetting maximaal 499 personen bedraagt en drie uitgangen indien de bezetting maximum 999 personen bedraagt.
- Als een deel van het gebouw, waarin de publiek toegankelijke inrichting gelegen is, door derden wordt gebruikt mag dit gedeelte niet evacueren door de publiek toegankelijke inrichting.
- De uitgangen, evacuatiewegen en deuren in de evacuatiewegen moeten samen een totale breedte hebben die ten minste gelijk is, in centimeters, aan het aantal gelijktijdig aanwezige personen (met een minimale breedte van 0,80m).
- Alle deuren welke deel uitmaken van een evacuatieweg moeten in de vluchtrichting opendraaien over een minimale hoek van 90 graden.
- De af te leggen afstand van elk punt van de publiek toegankelijke inrichting bedraagt maximaal 30,00m tot de dichtstbijzijnde uitgang en maximaal 60,00m tot een tweede uitgang.
- De trappen moeten een totale breedte hebben, die uitgedrukt in centimeters, ten minste gelijk is aan dat aantal personen, vermenigvuldigd met 1,25 als ze afdalen naar de uitgang.

**Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 3 april 2026. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket en is deels verwerkt in de waterparagraaf van onderhavig verslag.

**Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed.** De adviesvraag is verstuurd op 13 februari 2026. Op 23 april 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

##### ***4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

- **ARTIKEL 2.2: AANPASSINGEN AAN HET OPENBAAR DOMEIN**

*“Gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.”*

##### Afwijking:

1/ Het openbaar domein wordt ter hoogte van de hoofdtoegang deels heraangelegd. Ten gevolge van deze wijziging neemt het hellingspercentage op sommige plaatsen toe van 3,7% tot 8,3%.

2/ Er worden nieuwe verluchttingsroosters toegevoegd in het openbaar domein (ter ventilatie van de kelder) zijde Sint-Michielselling.

##### Toetsing:

1/ De aanvrager wenst de hoofdtoegang van het pand te voorzien van een drempelloze integraal toegankelijke toegang. De bestaande toegang voldoet niet aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Zo is er een aanzienlijk niveauverschil (2cm tot 18cm) tussen het trottoirpeil en het vloerpeil in de inkomhal. De aanvrager voorziet hiertoe een wijziging aan het openbaar domein.

Als stad onderschrijven we de ambitie om panden, zeker panden met een belangrijke culturele en sociale invulling, zoveel mogelijk te voorzien van een integrale toegankelijkheid. Daarbij moet gestreefd worden naar het in overeenstemming brengen van het pand met de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het voorzien van een integraal toegankelijke hoofdtoegang vormt daarbij één van de belangrijkste uitgangspunten.

In beginsel moeten wijzigingen aan het openbaar domein evenwel zoveel mogelijk vermeden worden. Dit kan enkel in zeer uitzonderlijke gevallen worden toegestaan. In eerste instantie moet nagegaan worden of er geen oplossingen kunnen worden gevonden op het eigen terrein. Enkel indien blijkt dat dit niet mogelijk is kan een wijziging aan het openbaar domein worden overwogen. De voorgestelde wijziging moet evenwel voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. De ingreep mag een veilig en functioneel gebruik van het openbaar domein niet hypothekeren.

Omwille van de specifieke eigenschappen van het pand, waaronder ook de noodzakelijk te behouden erfgoedwaarden, vormt het voorzien van een drempelloze toegang op het eigen terrein geen mogelijkheid. De aanvrager heeft dit aangetoond in een uitgebreide studie,



te zoeken. Er worden geen verluchttingsroosters toegestaan in het openbaar domein. 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 ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

#### ***4.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### ***5.1. Ligging project***

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel volledig 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.

#### Gescheiden afvoerstelsel:

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

#### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 40 m<sup>3</sup> voorzien waarbij het opgevangen hemelwater hergebruikt zal worden voor de doorspoeling van de toiletten en schoonmaak van de gebouwdelen. Het voorziene volume dekt slechts 49% volledige dakoppervlakte.

Een controle van de voorgelegde aanvraag in Sirio toonde aan dat het plaatsen van een grotere hemelwaterput niet leidt tot een toename van het hergebruik voor toiletspoeling. In functie van het gemiddelde jaarlijkse neerslaghoeveelheid die opgevangen kan worden door de aangesloten horizontale dakoppervlakte is er een maximaal hergebruik. De afwijking kan worden toegestaan.

Alle bestaande en nieuwe daken – op één na – worden aangesloten op de regenwaterput. Het bestaande dakdeel watert af naar de burens. Hier is het technisch niet mogelijk om deze te koppelen op de eigen regenwaterput. De afwijking kan worden toegestaan.

#### Groendak

De aanvraag betreft een verticale uitbreiding op een bestaande footprint van het gebouw. Er moet bijgevolg geen groendak aangelegd worden.

#### Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Het grondwaterniveau bevindt zich vlak onder het kelderniveau, het plaatsen van een infiltratieput onder het kelderniveau zou hierdoor geen optimale werking hebben omdat deze zich vult met grondwater. Daarnaast zou in bijna alle gevallen het opgevangen hemelwater quasi volledig kunnen worden hergebruikt voor toiletspoeling, enkel bij piekbuien wordt nog een minimale restfractie overstort verwacht. De afwijking kan bijgevolg worden toegestaan.

#### ***Overstromingen***

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

#### ***Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen***

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering.

#### ***Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit***

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

#### ***Watergebonden natuur en structuurkwaliteit***

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

#### **5.3. Conclusie**

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

### **6. NATUURTOETS**

#### ***6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:***

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

#### ***6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:***

##### **Groen**

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

##### **Stikstof**

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

##### **Lozing**

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

#### **6.3. Conclusie:**

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke

milieueffecten, wordt geoordeeld dat **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 februari 2026 tot en met 21 maart 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

#### 1/ Erfgoedwaardering:

Archiefonderzoek en plaatsbezoek wezen uit dat de panden verschillende verbouwingsfasen kenden. Beide gebouwen langs de Sint-Michielselling en het bouwvolume langs de Jan van Stopenberghestraat werden opgetrokken in 1912. Het pand Sint-Michielselling 3 werd opgetrokken als twee woningen met een volume grenzend aan de Van Stopenberghestraat. Het pand Sint-Michielselling 4 werd opgetrokken als een cafés en handelsruimte aan de Sint-Michielselling en een feestzaal en vergaderzalen aan de Jan van Stopenberghestraat. De gelijkvloerse verdieping onder de feestzaal bevatte vergaderzalen en liep ook onder één van beide woningen door. De beide woningen werden verbouwd in functie van de wijziging van de feestzaal tot bioscoop. Vooral de verbouwingen van de jaren 1928 (door Geo Henderick) en 1976 bracht interne wijzigingen teweeg.

De oorspronkelijke verdeling tussen de panden aan de Sint-Michielselling en de feestzaal/bioscoopzaal bleef behouden. Van de panden zijde Sint-Michielselling bleven de gevels, het dak, de houten roosteringen van de vloeren en de inkomhal achter de rechtse travee behouden. Ook de gevel in de Van Stopenberghestraat bleef behouden maar de linkse travee werd verhoogd en er werden beperkte wijzigingen aan de gevelopeningen op de gelijkvloerse verdieping uitgevoerd. De oorspronkelijke vensters van de feestzaal zijn nog aanwezig maar worden geblindeerd door rolluiken. Het dak van de feestzaal/bioscoopzaal werd vervangen door een 20ste-eeuwse bouwlaag zonder erfgoed- of architecturale waarde. In de kelder onder de feestzaal/bioscoopzaal bleef een granitovloer bewaard die hoogstwaarschijnlijk dateert van de bouwfase 1928.

De behouden gebleven gevels, daken en structurele onderdelen van het complex en de waardevolle interieurelementen bepalen eveneens de erfgoedwaarde. Het behoud van de gevel en structuur van de feestzaal is onlosmakelijk verbonden met de oorspronkelijke functie en herbestemming van het pand en bepaalt mee de historische en sociale waarde. Een onroerend goed heeft sociale waarde als het in de hedendaagse gemeenschap nog een actief, overgeleverd sociaal gebruik heeft of gemeenschapsvormend is blijven werken. De oorspronkelijke functie en visie van het gebouw kaderen in de architecturale aanpak en stedenbouwkundige aanleg kenmerkend voor de periode voorafgaande aan de wereldtentoonstelling van 1913. Deze visie wordt nog steeds duidelijk weerspiegeld in het gebouw.

Het gebouwencomplex heeft een architecturale, esthetische, historische en sociale waarde. Onderstaand wordt de impact van de aangevraagde handelingen op deze resterende erfgoedwaarden geïntegreerd opgenomen.

#### 2/ Functiewijziging:

Het wordt positief bevonden dat de hoofdbestemming van het pand wordt behouden. Cinema Sphinx heeft immers een zeer belangrijke sociale en culturele rol in de stad. Ook de uitbreiding van de horeca-invulling met een restaurant is aanvaardbaar. Het voorzien van een restaurant op de verdiepingen van het pand (zijde Sint-Michiëlshelling) is gezien de ligging in het kernwinkelgebied aanvaardbaar. Het linkeraanpalende pand beschikt eveneens over een horecabestemming op het eerste verdiep. Er moeten evenwel voldoende maatregelen genomen worden om overlast, ten gevolge van deze horecabestemming, voldoende te beperken. Hiervoor wordt verwezen naar deel twee van de omgevingstoets (Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten).

#### 3/ Dakuitbreiding:

De verhoging van het volume langs de Van Stopenberghestraat tast de erfgoedwaarden van het pand en de omgeving niet aan. De uitbreiding is immers grotendeels teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Jan van Stopenberghestraat en reikt slechts beperkt hoger dan de dakvolumes van de hoofdvolumes zijde Sint-Michiëlshelling. De overstaande bebouwing (Schuurkenstaat 2) reikt bovendien 1,70m hoger. De aangereikte 3D-visualisaties tonen aan dat de uitbreiding geen storende impact zal hebben op het straatbeeld vanuit verschillende prominente locaties.

De scheidingsmuren met aanpalenden worden opgehoogd, maar deze ophogingen hebben een beperkte impact op aanpalenden. De aanpalende percelen zijn immers over de volledige diepte van deze verhogingen bebouwd. De dakuitbreiding is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen de omgeving.

#### 4/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken leiden tot een hedendaags gebruikscomfort en brengen het pand in lijn met de actuele kwaliteitseisen voor filmzalen. Dit verzekert een duurzaam behoud van de bestemming in het pand, hetgeen wenselijk wordt bevonden. De interne aanpassingswerken vergroten ook de integrale toegankelijkheid van het pand. Zo wordt er naast een lift ook voorzien in de inrichting van integraal toegankelijke toiletten. In de cinemazalen wordt ook plaats voorzien voor mindervalide zitplaatsen. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

#### 5/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

##### GEVELVLAKKEN SINT-MICHIËLSHELLING

De beperkte wijzigingen aan de gevels zijde Korenmarkt vormen waar mogelijk een herstel van de oorspronkelijke architectuur. Architecturale details zoals het oorspronkelijke schrijnwerk blijven behouden. De huidige filmaffiches die de ramen blinderen en de zonder vergunning aangebrachte luifels worden verwijderd. Deze ingrepen vormen een herwaardering van de architectuur van het pand aan de zijde Korenmarkt. De wijzigingen aan de voorgevelvlakken zijde Sint-Michiëlshelling zijn aanvaardbaar.

Ook de inrichting van de nieuwe luifel en publiciteitsinrichting is aanvaardbaar. Er worden evenwel enkele bijkomende voorwaarden opgenomen met betrekking tot de verlichting van deze inrichting:

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### GEVEL JAN VAN STOPENBERGHESTRAAT

De wijziging aan het gevelvlak zijde Jan van Stopenberghestraat zijn aanvaardbaar. Het is evenwel niet duidelijk in welke mate het nieuwe metselwerk voorzien wordt ten aanzien van de bestaande rooilijn. De nieuwe gevelmuur zijde Jan Van Stopenberghestraat dient volledig (inclusief afwerking) op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuur die tegen de perceelsgrens wordt opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### SCHEIDINGSMUREN

De opgehoogde delen van de scheidingsmuren worden voldoende kwalitatief afgewerkt. Het inrichten van een nieuw raamvlak in de scheidingsmuur met het aanpalende pand Sint-Michelshelling 5-6 (gevel TH2 op de plannen) wordt minder wenselijk beoordeeld. Vanuit het raam zal men geen rechtstreeks zicht hebben op ramen in het aanpalende hoofdvolume. Vanuit het raam heeft men mogelijks wel een zicht (via de dakkoepel) in de ruimte in het aanbouvvolume. Bovendien is het raamvlak wellicht strijdig met de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek. Het is onduidelijk of aanpalende akkoord gaat met deze ingreep. Het raam moet worden voorzien in mat glas of moet worden voorzien boven ooghoogte t.o.v. het aanpalende vloerpeil. Een omgevingsvergunning heeft bovendien een zakelijk karakter en kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het nieuwe raam in het opgehoogde deel van de scheidingsmuur met het pand (Sint-Michelshelling 2) is vanuit zuiver-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Het raamvlak bevindt zich niet ver van de straatzijde en reikt boven het dakvlak van het aanpalende pand. Er ontstaan geen storende zichten in aanpalende buiten- of binnenruimtes. Bovendien werd er een schriftelijk akkoord toegevoegd van de aanpalende voor deze ingreep. Het voorzien van het raamvlak betekent evenwel geenszins dat aanpalende op termijn zijn mogelijkheid tot verticale uitbreiding/optopping verliest. Een omgevingsvergunning heeft immers een zakelijk karakter en kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden.

#### 6/ Wijzigingen aan het openbaar domein:

De aanvrager wenst de hoofdtoegang van het pand te voorzien van een drempelloze integraal toegankelijke toegang. De bestaande toegang voldoet niet aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Zo is er een aanzienlijk niveauverschil (2cm tot 18cm) tussen het trottoirpeil en het vloerpeil in de inkomhal. De aanvrager voorziet hiertoe een wijziging aan het openbaar domein.

Als stad onderschrijven we de ambitie om panden, zeker panden met een belangrijke culturele en sociale invulling, zoveel mogelijk te voorzien van een integrale toegankelijkheid. Daarbij moet gestreefd worden naar het in overeenstemming brengen van het pand met de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het voorzien van een integraal toegankelijke hoofdtoegang vormt daarbij één van de belangrijkste uitgangspunten.

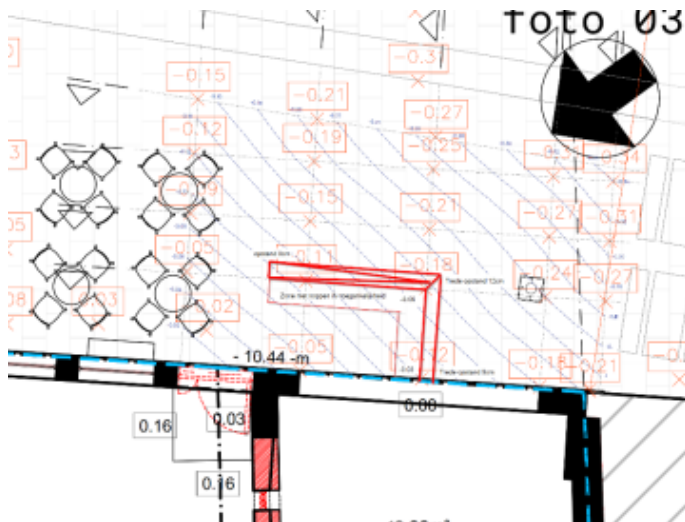
In beginsel moeten wijzigingen aan het openbaar domein evenwel zoveel mogelijk vermeden worden. Dit kan enkel in zeer uitzonderlijke gevallen worden toegestaan. In eerste instantie moet nagegaan worden of er geen oplossingen kunnen worden gevonden op het eigen terrein. Enkel indien blijkt dat dit niet mogelijk is kan een wijziging aan het openbaar domein worden overwogen. De voorgestelde wijziging moet evenwel voldoende inpasbaar zijn binnen de omgeving. De ingreep mag een veilig en functioneel gebruik van het openbaar domein niet hypothekeren.

Omwille van de specifieke eigenschappen van het pand, waaronder ook de noodzakelijk te behouden erfgoedwaarden, vormt het voorzien van een drempelloze toegang op het eigen terrein geen mogelijkheid. De aanvrager heeft dit aangetoond in een uitgebreide studie, begeleid door de toegankelijkheidsambtenaar van de Stad en het Vlaams Expertisecentrum Inter. Deze studie werd toegevoegd in voorliggende aanvraag.

Gezien er geen mogelijkheden zijn op eigen terrein is een wijziging van het openbaar domein aanvaardbaar. Deze wijziging moet evenwel blijvend inpasbaar zijn in de omgeving en mag een veilig en functioneel gebruik van het openbaar domein niet hypothekeren. Het bestaande openbaar domein beschikt in bestaande toestand al over een betrekkelijk hellingspercentage. Bij de heraanleg van het openbaar domein werd de volledige strook tussen de gevels en de tramhalte reeds aangelegd op een maximale dwars-en langshellingspercentage van 4%. Met voorliggende ingreep wordt dit bijkomend vergroot tot meer dan 8%. Bij glad weer en zeker in geval van ijs zal dit aanleiding geven tot valpartijen. De voorgestelde ingreep is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Er wordt evenwel geoordeeld dat er een andere wijziging op het openbaar domein, ter voorziening van een drempelloze overgang, uitgewerkt kan worden. Er moet aan de hoofdtoegang (zijde Sint-Michiëlshelling) een permanente drempelloze overgang voorzien worden van het openbaar domein tot de inkomhal. De concrete vormgeving van deze ingreep op het openbaar domein moet in samenwerking met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden uitgewerkt in een technisch dossier. De uiteindelijke uitvoering ervan zal gebeuren door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De kosten zullen worden aangerekend aan de aanvrager. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Een mogelijke piste is hierbij dat er een trede ingebracht wordt in het voetpad links van de toegangszone die aan de voorzijde geleidelijk in het bestaande vlak van het voetpad overgaat. Zo wordt de toegang mogelijk voor personen in een rolstoel langs de rechterzijde van dit vlak (zie onderstaande afbeelding).



Er kan niet akkoord gegaan worden met het voorzien van nieuwe verluchttingsroosters in het openbaar domein. Het voorzien van doorvoeren in het openbaar domein is niet toegestaan, ongeacht of deze er ooit wel gezeten hebben, hiervoor dient de bouwheer een andere oplossing te zoeken. Er worden geen verluchttingsroosters toegestaan in het openbaar domein. Enkel bestaande innemingen, aan de kant Jan Van Stopenberghestraat, mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

#### 1/ Afvalwater:

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keukens moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

#### 2/ Geur:

De voorziene afvoerkanaalen voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Dit wordt gunstig beoordeeld.

#### 3/ Geluid:

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

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

- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

#### 4/ Warmtepompen, drycooler, koelinstallatie:

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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

#### **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig:** Mits toepassing van de bijzondere voorwaarden is voorliggende aanvraag stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van ca. 605 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater via 2 lozingspunten in de openbare riolering: - LP Sint-Michielselling - LP Jan van Stopenberghestraat   klasse 3   <b>Nieuw</b>	605 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°a)	Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen en koelinstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 72,5 kW: - 59,2 kW warmtepompen - 1 kW koelcel - 12,3 kW drycooler   klasse 3   <b>Nieuw</b>	72,5 kW
32.2.1°	Bioscopen   Cinema bestaande uit 5 zalen met een capaciteit van 460 bezoekers   klasse 3   <b>Nieuw</b>	1 bioscoop

#### 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\_2025078519 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 renoveren, verbouwen en exploiteren van een cinemacomplex met horeca (op gelijkvloers café en uitbreiding met restaurant op 1ste verdiep) aan SCREENSAVER bv (O.N.:0775772544) gelegen te Sint-Michielselling 3 en 4, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20260109-0011 beslist het college als volgt:

**Vergunde rubrieken:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Het lozen van ca. 605 m <sup>3</sup> /jaar huishoudelijk afvalwater via 2 lozingspunten in de openbare riolering: - LP Sint-Michielselling - LP Jan van Stopenberghestraat   <b>Nieuw</b>	605 m <sup>3</sup> /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Warmtepompen en koelinstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 72,5 kW: - 59,2 kW warmtepompen - 1 kW koelcel - 12,3 kW drycooler   <b>Nieuw</b>	72,5 kW
32.2.1°	bioscopen   Cinema bestaande uit 5 zalen met een capaciteit van 460 bezoekers   <b>Nieuw</b>	1 bioscoop

**Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

Brandweer:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 3 maart 2026 onder ref. 012797-006/EVM/2026, moeten integraal worden nageleefd.

Raam scheidingsmuur:

Het nieuwe raam (eerste verdiep) in de scheidingsmuur met het aanpalende pand Sint-Michielselling 5-6 (gevel TH2 op de plannen) moet worden voorzien in mat glas of moet worden voorzien boven ooghoogte t.o.v. het aanpalende vloerpeil. De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter en kan nooit afbreuk doen aan de rechten van derden.

Verluchtingsroosters:

Er worden geen verluchtingsroosters toegestaan in het openbaar domein. Enkel bestaande innemingen, aan de kant Jan Van Stopenberghestraat, mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten.

Toegang:

Er moet aan de hoofdtoegang (zijde Sint-Michiëlshelling) een permanente drempelloze overgang voorzien worden van het openbaar domein tot de inkomhal. De concrete vormgeving van deze ingreep op het openbaar domein moet in samenwerking met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden uitgewerkt in een technisch dossier. De uiteindelijke uitvoering ervan zal gebeuren door de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De kosten zullen worden aangerekend aan de aanvrager.

Opendraaiende elementen over openbaar domein:

**Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.** De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte (kant Jan Van Stopenberghestraat):

**De nieuwe gevelmuur zijde Jan Van Stopenberghestraat dient volledig (inclusief afwerking) op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden** zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuur die tegen de perceelsgrens wordt opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting**, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent) of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Verlichting publiciteit:

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een **dimmer** te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Aangezien er **geen knipperende of bewegende publiciteit** wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

- Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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”).

**De 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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).
- 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](http://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](http://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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder “Mijn privéwaterafvoer”).
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op **een gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

**Gezien het perceel volledig bebouwd is wordt een vrijstelling verleend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put.** Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere

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

#### Milieutechnische aspecten:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

#### De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

#### **Artikel 3:**

##### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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 al 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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

#### Werken op openbaar domein:

Er zijn **wegen- en rioleringswerken gepland** in Jan van Stopenberghestraat en de Predikherenlei die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00 via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Milieutechnische aspecten:

Om de **geluidshinder** ten gevolge van de koelinstallatie, warmtepompen en drycooler tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

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

Verlichting:

Volgende regelgeving blijft van toepassing voor wat betreft de buitenverlichting van het pand (inclusief de publiciteit):

- Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

- (Artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
  - Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode
    - Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
    - Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.
  - Gewestelijke publiciteitsverordening
- Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:
- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
    - \* De weggebruiker wordt niet verblind;
    - \* De helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Bijkomend worden volgende zaken meegegeven:

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

## **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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

### **Artikel 100.**

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

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

### **Artikel 101.**

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden

geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2026\_CBS\_03939 - OMV\_2025078519 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren, verbouwen en exploiteren van een cinemacomplex met horeca (op gelijkvloers café en uitbreiding met restaurant op 1ste verdiep) - met openbaar onderzoek - Sint-Michielselling, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025078519**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_0_I_B_01_inplantingsplan.pdf	4SLaj/n5dtrMmwrTOxGE8A==
BA_0_I_N_01_inplantingsplan.pdf	bQdf8Bnn802/ILvpqVdHDA==
BA_0_L_1_legende.pdf	kVe9TsN9UJVaLpDo/nXLhA==
BA_0_P_B_01_maaiveld.pdf	4P5MZL7R3YLzCKrKC+xPAA==
BA_0_P_N_01_maaiveld.pdf	EDONLI94F9Ki0hAEshnmfA==
BA_0_S_B_01_snedede M1.pdf	YhjqGh0QRIskRWmnDiaulQ==
BA_0_S_B_02_snedede M2.pdf	r64dmBlmHgir2EkIR5TDKw==
BA_0_S_B_03_snedede M3.pdf	nB3MdcPugCC0yW3eWKuyPA==
BA_0_S_B_04_snedede M4.pdf	XStUyQFBC0PiGT4c2KbooA==
BA_0_S_B_05_snedede Ma.pdf	iaY6yzTxlhyYmWSrjYg7Bw==
BA_0_S_B_06_snedede Mb.pdf	bxR4D68uVKksZ4ddgHOHzg==
BA_0_S_B_07_snedede Mc.pdf	L9bEYWIDVO6kMWMs+mWuIQ==
BA_0_S_B_08_snedede Md.pdf	wSoet+7VQTG88MLilne/Og==
BA_0_S_B_09_snedede Me.pdf	SHyotW0UaVkmEwkOXV0COg==
BA_0_S_N_01_snedede M1.pdf	crSVy7XUAYndgPqEiCzLZg==
BA_0_S_N_02_snedede M2.pdf	GZwrZBNHO08uXsIRJXHnXw==
BA_0_S_N_03_snedede M3.pdf	eiOGoiL/WoCMaS89oz6MWg==
BA_0_S_N_04_snedede M4.pdf	Or1IECw5Jpq215H61O29MQ==
BA_0_S_N_05_snedede Ma.pdf	PbxtMnFM1mrv+dS+exLiag==
BA_0_S_N_06_snedede Mb.pdf	6scdBZ23Bgb8ol7FQdwRww==
BA_0_S_N_07_snedede Mc.pdf	f2/KCgZ+oH5ID+laoaXpZg==
BA_0_S_N_08_snedede Md.pdf	pAA928bHIA2dYJgArakZpw==

BA_0_S_N_09_snedede Me.pdf	CEsApnHw/39jJ13q2ViAZQ==
BA_0_T_B_1_terreinprofiel.pdf	znPT+sVCTbN4ToMTzaWvag==
BA_0_T_B_2_terreinprofiel.pdf	WqSK5WxiV8lrH+8AqOTyzA==
BA_0_T_B_3_terreinprofiel.pdf	CVYK06vKEykZia8Uy5OjIA==
BA_0_T_N_1_terreinprofiel.pdf	DFOzyAnmYfd0XaAbD2t41A==
BA_0_T_N_2_terreinprofiel.pdf	kLSC0W70SXTtas+ZnpADA==
BA_0_T_N_3_terreinprofiel.pdf	sPxYawwTeHNqc6eZKHTIDw==
BA_PB1_C_N_1_Publiciteitsinrichting.pdf	7rwCUjsfPljZzW9S3gUOuQ==
BA_SH1_G_B_01_Voorgevel.pdf	UZap+Tc3E7K4xl9xbcqgeQ==
BA_SH1_G_B_02_Zijgevel links.pdf	CFCEVBSCInkkTACpqqO/+Q==
BA_SH1_G_B_03_Achtergevel.pdf	/2KnDgeit5OrXD84p3q9mQ==
BA_SH1_G_B_04_Zijgevel rechts.pdf	ioZNhW7mV0oCjfWxmPFtOg==
BA_SH1_G_B_05_gevel TH2.pdf	KXboZbRrLN5QxlK0U+fnRA==
BA_SH1_G_B_06_binnengevel as 4.pdf	95dJE7WBzd/OWTAPrmV/yA==
BA_SH1_G_N_01_Voorgevel.pdf	LWJhksL5MtS/6hzdSNfXLg==
BA_SH1_G_N_02_Zijgevel links.pdf	FPVStG6Z0dObzQBwqWsJyw==
BA_SH1_G_N_03_Achtergevel.pdf	qQ0tuhYLcXK9g5J5N6eVGQ==
BA_SH1_G_N_04_Zijgevel rechts.pdf	UM8+9Gr7H8mVXqjy7hmcLg==
BA_SH1_G_N_05_gevel TH2.pdf	QrXcCk03TipRpHNX30/V8A==
BA_SH1_G_N_06_binnengevel as 4.pdf	Trnx/OzaHxvoPn7pUw8V8Q==
BA_SH1_P_B_01_kelderverdiep funderings- en rioleringsplan.pdf	b4uEwlfXZaQn4PuJ2SWkFQ==
BA_SH1_P_B_02_gelijkvloers.pdf	DJnePMr795pB/wjNaja7tA==
BA_SH1_P_B_03_tussenverdiep.pdf	4/DdPf/qu4JAb94TL5EF8w==
BA_SH1_P_B_04_1e verdiep.pdf	oglZsQ311IZMOIFOLHI9Kw==
BA_SH1_P_B_05_2e verdiep.pdf	UoMYskc9uKmF8JY4H6h36Q==
BA_SH1_P_B_06_3e verdiep.pdf	6T5KzLvHJJ4zUh/VSiUvzg==

BA_SH1_P_B_07_dakenplan.pdf	w+B0Vpjth2OcjZZT8PVREg==
BA_SH1_P_N_01_kelderverdiep funderings- en rioleringsplan.pdf	4UAjccZQdnYQ5/gT+V0znrw==
BA_SH1_P_N_02_gelijkvloers.pdf	CJVFiWIOgw/i8r9TTWI02g==
BA_SH1_P_N_03_tussenverdiep.pdf	CZild5CLtPOz1DjLzVvqEg==
BA_SH1_P_N_04_1e verdiep.pdf	icopVJYFBHV7bdSsVgzEFw==
BA_SH1_P_N_05_2e verdiep.pdf	6H03thUDCY+zHmf4th6B3w==
BA_SH1_P_N_06_3e verdiep.pdf	xgTV15Qg9ZHOjkXqjnpyKQ==
BA_SH1_P_N_07_dakenplan.pdf	//MI4NaXcQFMxt0PzSJ/XQ==
BA_SH1_S_B_01_langse snede AA.pdf	Xdix2AN+XOtomaGGrRnksQ==
BA_SH1_S_B_02_langse snede BB.pdf	mu4Q8R/jgIB1p7N435Pztg==
BA_SH1_S_B_03_dwarse snede CC.pdf	8iax6hAE+zLQq0ImAuJOwg==
BA_SH1_S_B_04_dwarse snede DD.pdf	as7VUp/75uMysVjP+k9aUQ==
BA_SH1_S_B_05_dwarse snede EE.pdf	7NjWclUtl5FmkF4CftHpPA==
BA_SH1_S_N_01_langse snede AA.pdf	Pc9cEZbZFx2FcgGNxGfMZA==
BA_SH1_S_N_02_langse snede BB.pdf	E6uWm3CSBYnD8CMgr/tlvw==
BA_SH1_S_N_03_dwarse snede CC.pdf	rkDA5ZeH4s/jldFvFO/zkg==
BA_SH1_S_N_04_dwarse snede DD.pdf	XM7mDk1lPmSiUjDJywG8mQ==
BA_SH1_S_N_05_dwarse snede EE.pdf	WgGzAGWeiWI/gIMmYFp35A==