



2025_CBS_01187 OMV_2024139940 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handelspand zonder particuliere ingang naar horecazaak met afzonderlijke ingang en het aanbrengen van gevelpubliciteit - zonder openbaar onderzoek - Edmond van Beverenplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen;
Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
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?

De heer Seyit Kocaman met als contactadres Frans van Ryhovelaan 192, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024139940) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie handelspand zonder particuliere ingang naar horecazaak met afzonderlijke ingang en het aanbrengen van gevelpubliciteit
- Adres: Edmond van Beverenplein 25, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 190K6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs het Edmond van Beverenplein in de Bloemekenswijk. De omgeving rond het Edmond van Beverenplein wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing van twee tot drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Vele panden rond het plein beschikken op het gelijkvloers over een economische plint (handel of horeca).

PROGRAMMA EN MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een handelszaak in nevenfunctie (39,62 m²). In totaal beschikt het pand over een netto vloeroppervlakte van 151,09 m² waardoor het een te beschermen eengezinswoning betreft conform artikel 4.2 van het algemeen bouwreglement.

Het pand bestaat uit een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. In het voorste hellende dakvlak bevindt zich daarbij een dakkapel. Het hoofdvolume van de woning beschikt over een bouwdiepte van 8,55 m. Verder beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Tot slot beschikt het pand over een onbebouwde doch volledig verhard koer met een oppervlakte van 7,83 m².

INDELING

Het pand betreft een handelshuis waarbij het handelsgedeelte onlosmakelijk verbonden is met het woongedeelte. Op het gelijkvloers bevindt zich in het hoofdvolume een handelsruimte (39,62 m²). In de handelsruimte bevindt zich tevens een trap naar het bovenliggende verdiep. In het gelijkvloerse aanbouwwolume bevindt zich een eetruimte en keuken alsook een afgescheiden badkamer en toilet. Vanuit de keuken heeft men toegang tot de koer. Op het eerste verdiep beschikt het pand over twee slaapkamers. Onder het hellend dak beschikt het pand over een zolderruimte (berging).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ De omvorming van het handelshuis tot een horecazaak en woning:

Het pand wordt omgevormd naar een afgescheiden horecazaak op het gelijkvloers en een autonome woongelegenheden op het eerste verdiep. De horecazaak beschikt over een totale netto vloeroppervlakte van 72,16 m² (inclusief keuken, bergingruimte en sanitair). De woongelegenheden beschikt over een netto vloeroppervlakte van (inclusief gelijkvloerse gang) van 77,06 m².

2/ Wijzigingen aan de voorgevel:

Het buitenschrijnwerk van de voorgevel wordt vervangen. In de plaats wordt aan de linkerzijde een groot raam geplaatst met hiernaast een toegangsdeur tot de horecazaak. Aan de

rechterzijde wordt de toegangsdeur tot de woonentiteit ingericht. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in hout in een natuurlijke kleur.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt een nieuwe scheidingswand ingericht aan de rechtervoorzijde. Hierdoor ontstaat een afgescheiden inkomhal voor het woongedeelte. Op het gelijkvloers wordt een horecazaak ingericht. De oorspronkelijke eetruimte en badkamer van de woning worden omgevormd tot een verbruikersruimte. De voormalige keuken van de woning wordt heringedeeld tot de keuken van de horecazaak, een afgescheiden berging en een afgescheiden toilet. Op het eerste verdiep wordt een leefruimte met open keuken ingericht. Aan de achterzijde wordt een nieuwe badkamer ingericht. Onder het hellende dak wordt aan de straatzijde een slaapkamer ingericht en aan de achterzijde een bergingruimte.

4/ De inrichting van een dakterras bovenop het gelijkvloerse aanbouwwolume:

Op het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een dakterras ingericht (9,07 m²). Het terras wordt voorzien vanaf het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot een diepte van 3,12 m. De totale bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt 11,80 m. Het terras wordt voorzien tegen de scheidingsmuur met linkeraanpalende en behoudt een minimale afstand van 1,59 m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het terras wordt afgescheiden door een balustrade met een hoogte, gemeten t.o.v. het vloerpeil van 1,20 m. Het overig aandeel van het plat dak wordt heraangelegd als groendak. De scheidingsmuur met rechteraanpalende wordt over een diepte van 3,12 m opgehoogd met 1,85 m. Het verhoogde aandeel aan scheidingsmuur fungeert als zichtscherm voor het nieuwe dakterras.

5/ Voorzien van een publiciteitsinrichting:

Tussen de gelijkvloerse vitrine en de raamdorpels van de ramen op het eerste verdiep wordt een zaakgebonden publiciteitsinrichting aangebracht. De publiciteitsinrichting betreft in losse letters de naam van de zaak zijnde "MEYDAN" en hieronder enkele aangeboden producten in losse letters zijnde "BELEGDE BROODJES PASTA SOEP PANINI CORBA TOST MAKARNA SANDVIC". De letters bestaan uit een aluminium zijprofiel met een plexi voorkant aangebracht op een aluminium bevestigingsprofiel.

De publiciteitsinrichting beschikt over een maximale hoogte van 0,51 m en een maximale breedte van 1,73 m. De minimale vrije hoogte onder de publiciteitsinrichting (t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 2,68 m. De publiciteitsinrichting springt 11 cm uit t.o.v. het voorgevelvlak.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 10/10/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande handelsruimte met woonst en een functiewijziging naar een horecazaak. (OMV_2024064048).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 10/08/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de annexen. (KW E-4-64).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. 073181-001/KH/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *De richtlijnen uit het brandpreventieverslag met kenmerk 073181-001/KH/2024 d.d. 25/07/2024 als advies bij de vorige omgevingsvergunningsaanvraag (ref. 2024064048) blijven onverminderd geldig.*
- *De publiek toegankelijke inrichting moet brandwerend gescheiden worden van de rest van het gebouw.*
- *De structurele elementen moeten R60 hebben.*
- *De producten van de dakbekleding van platte daken en terrassen moeten voldoen aan de klasse BROOF (t1).*

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.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

4.5. Milieutechnische aspecten

Afval

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de koer in gebruik genomen zal worden voor het tijdelijk stallen van afval. Dit kan aanvaard worden, doch wordt een voorkeur gegeven aan het in pandig stockeren van afval zodoende geurhinder voor aanpalenden te beperken. In elk geval moet het afval van de zaak in goed afgesloten containers opgeslagen te worden en op regelmatige basis verwijderd te worden om geurhinder te voorkomen. In geen geval mag het afval vroeger buiten staan dan de dag van ophaling. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Afvalwater

Volgens het aanvraagdossier zullen in de zaak als voeding voornamelijk broodjes (koud en warm) en soep geserveerd worden. De kans op dichtslibbing van het rioleringsstelsel door vetten is klein. Er dienen geen bijkomende maatregelen getroffen te worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit is zo voorzien in het ontwerp.

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 (achtergrondmuziek). 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 burelen 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**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Voor deze inrichting is er geen dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel grotendeels 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.

In voorliggende aanvraag worden voldoende ingrijpende verbouwwerken uitgevoerd. De interne indeling van het pand wordt grondig gewijzigd. De interne riolering van het pand wordt gewijzigd waarbij er een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater wordt aangelegd. Bijgevolg valt voorliggende aanvraag onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater.

HEMELWATERPUT/GROENDAK

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 62,55m² (na aftrek van het aandeel dat wordt aangelegd als groendak). Hierdoor moet conform de gewestelijke verordening hemelwater een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 l.

Men vraagt een afwijking aan tot de verplichte plaatsing van een hemelwaterput. Op basis van het programma dient evenwel geconcludeerd te worden dat er voldoende hergebruikmogelijkheden zijn bijvoorbeeld voor de doorspoeling van de toiletten (voor zowel de horecazaak als de woongelegenheden). De afwijking kan bijgevolg enkel worden toegelaten indien er geen alternatieven voor handen zijn. In wat volgt wordt de motivatie voor het niet plaatsen van een hemelwaterput besproken:

- In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er geen plaats is voor de inrichting van een ondergrondse hemelwaterput. Het voorliggende pand beschikt immers niet over een kelderruimte en de koer beschikt slechts over een zeer beperkte breedte waardoor de stabiliteit van de scheidingsmuren in het gedrang zou komen. Deze argumentatie is aannemelijk.
- In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er tevens geen plaats is voor de inrichting van een bovengrondse hemelwaterput op het platte dak van het nieuwe aanbouwwolume omwille van de beperkte draagkracht van het dak. Gezien het gaat om de verbouwing van het bestaande aanbouwwolume (en geen nieuwe aanbouw) is aannemelijk dat de plaatsing van een hemelwaterput op het dak een te grote impact heeft op het draagvermogen van het dak. Het platte dak van het aanbouwwolume wordt immers reeds gedeeltelijk aangelegd als groendak alsook gedeeltelijk aangelegd als dakterras.
- In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de plaatsing van een bovengrondse hemelwaterput/ton op de koer niet tot de mogelijkheden behoort omdat dit de functionaliteit van de koer beknot. Het is aannemelijk dat de inrichting van een bovengrondse ton van 5.000 liter een betrekkelijke inname betekent van de koer. Dit leidt tot een minder groot aandeel van de koer die in gebruik genomen kan worden als afvalberging en leidt tevens tot een minder grote natuurlijke lichtinval in de keuken van de horecazaak. Er wordt evenwel niet voldoende aangetoond waarom de inrichting van een kleinere hemelwaterput/ton op de koer niet tot de mogelijkheden zou behoren.

Gezien de beperkte perceelsbreedte en oppervlakte van voorliggend perceel, het beperkte aandeel aan onbebouwde buitenruimte en het feit dat het gaat om loutere verbouwwerken kan akkoord gegaan worden met het niet plaatsen van een hemelwaterput. De afwijking kan evenwel enkel worden aanvaard op voorwaarde dat het voorziene groendak wordt aangelegd met een voldoende groot bufferend vermogen. Zodoende wordt het hemelwater neerkomend op de dakoppervlakte van het pand alsnog gedeeltelijk gebufferd. Het groendak moet zo voorzien worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Indien geen groendak kan worden voorzien met een minimaal bufferend vermogen van 50 liter per m² (bv. omwille van stabiliteitsredenen) moet alsnog een bovengrondse hemelwaterput

voorzien worden op de koer met een minimale inhoud van 1.500 liter. Dit komt overeen met het aandeel aan bufferend vermogen van het aandeel van het platte dak dat zou worden aangelegd als groendak. Het opvangen hemelwater moet daarbij minstens gebruikt worden voor de doorspoeling van de toilet van de horecazaak. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarde de watertoets doorstaat

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging

De aanvraag is niet gelegen in een biologisch waardevol gebied (Habitatgebied of VEN-gebied). De aanvraag is tevens niet opgenomen binnen een biologische waarderingskaart.

6.2. Impact

Groen:

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 NO_x 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.

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. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ De omvormen van handelshuis tot horecazaak en woning:

Principieel is er geen bezwaar tegen het omvormen van de handelszaak naar een horecafunctie. Op het van Beverenplein bevinden zich verschillende panden met een economische plint waarvan tevens enkele een horecazaak betreffen. De negatieve impact van de horecazaak op de omgeving moet evenwel zoveel mogelijk beperkt worden. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de weigeringsgronden uit voorgaande aanvraag. Er worden voldoende maatregelen genomen om de impact op de omgeving te beperken. De inrichting van een horecazaak in het pand komt de verwevenheid van functies in de omgeving ten goede en wordt gunstig beoordeeld.

Binnen voorliggende aanvraag wordt het pand voorzien van een, volledig van de horecazaak afgescheiden woongelegenheden. Dit kan principieel aanvaard worden op voorwaarde dat deze woning beschikt over voldoende woonkwaliteit. Voorliggende aanvraag komt tegemoet aan de weigeringsgronden uit voorgaande aanvraag. Na verbouwingen beschikt de woning over een nieuwe buitenruimte (dakterras). Het dakterras is rechtstreeks toegankelijk vanuit de voldoende grote leefruimte. De woning beschikt over een voldoende grote bergruimte onder het hellende dak. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

2/ Wijzigingen aan de voorgevel:

Op basis van de aangereikte plannen blijkt dat louter het buitenschrijnwerk van de voorgevel wordt gewijzigd. Er worden geen structurele aanpassingswerken verricht aan de voorgevel. De nieuwe voorgevel wordt voorzien van een voldoende groot raamvlak. Dit vergroot de natuurlijke lichtinval van het pand en leidt tot een verhoogde interactie van het pand met de straat. Dit wordt **gunstig** beoordeeld.

3/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken worden gunstig beoordeeld.

4/ Inrichting van een dakterras:

Principieel kan akkoord gegaan worden met de inrichting van een dakterras op voorwaarde dat de meerwaarde van dergelijk dakterras op de woonkwaliteit van voorliggende woning in verhouding staat ten opzichte van de eventuele negatieve impact op aanpalenden. Het dakterras is rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte van de woning. Bijgevolg heeft het dakterras een positief effect op het wooncomfort van de woning.

Het dakterras reikt niet dieper dan het aanbouwvolume van linkeraanpalende. De impact op linkeraanpalende is bijgevolg beperkt. Het dakterras bevindt zich evenwel op een beperkte afstand van de rechterperceelsgrens en reikt 3,12 m dieper dan het achtergevelvlak van rechteraanpalende. Hiervoor wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende over dezelfde meerdiepte opgehoogd. Hoewel dergelijke ophoging over een diepte van 3,12 m als aanzienlijk wordt beschouwd wordt geoordeeld dat deze alsnog voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. De totale bouwdiepte bedraagt immers 11,80 m hetgeen een gangbare bouwdiepte is op de verdieping. Bovendien leidt de oriëntatie van de opgehoogde scheidingsmuur tot een zeer beperkte schaduwinslag op het perceel van rechteraanpalende. Rechteraanpalende verkrijgt bovendien de mogelijkheid om op termijn op een gelijkaardige wijze uit te breiden. De inrichting van het dakterras wordt bijgevolg gunstig beoordeeld.

5/ Voorzien van een publiciteitsinrichting:

De publiciteitsinrichting staat in verhouding ten opzichte van de gevelbreedte en hoogte. De inrichting wordt immers centraal voorzien boven de vitrine van de nieuwe horecazaak en blijft onder de raamdorpels van de ramen op het eerste verdiep. De uitsprong van de publiciteitsinrichting is voldoende beperkt ten opzichte van het aandeel aan vrije hoogte ten aanzien van het onderliggende trottoir. Het risico op aanrijden is bijgevolg voldoende beperkt.

Het is onduidelijk of de publiciteitsinrichting verlicht is. Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de eventuele 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). Er kan tevens niet akkoord gegaan worden met bewegende of knipperende publiciteit. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2024139940 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handelspand zonder particuliere ingang naar horecazaak met afzonderlijke ingang en het aanbrengen van gevelpubliciteit aan de heer Seyit Kocaman gelegen te Edmond van Beverenplein 25, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van de **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 januari 2025 onder ref. 073181-001/KH/2024 moeten integraal worden nageleefd.

Groendak/Hemelwaterput:

Het groendak moet zo voorzien worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 liter per m².

Indien geen groendak kan worden voorzien met een minimaal bufferend vermogen van 50 liter per m² moet een bovengrondse hemelwaterput voorzien worden op de koer met een minimale inhoud van 1.500 liter. Het opvangen hemelwater moet daarbij minstens gebruikt worden voor de doorspoeling van de toilet van de horecazaak.

Publiciteitsinrichting:

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de eventuele 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). Er kan tevens niet akkoord gegaan worden met bewegende of knipperende publiciteit.

Geluid:

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

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.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

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

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

Septische put:

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

Gescheiden afvoerstelsel:

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 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.

Niveau openbaar domein:

Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: 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).

Achtergrondmuziek:

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.

Afval:

Het afval van de zaak moet in goed afgesloten containers opgeslagen te worden en op regelmatige basis verwijderd te worden om geurhinder te voorkomen. In geen geval mag het afval vroeger buiten staan dan de dag van ophaling.

Verlichting publiciteit:

- 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 geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
 - (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
 - (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode:
 - Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden

worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.
- Gewestelijke publiciteitsverordening
Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:
 - Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;
 - de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.
 - Manier van verlichting
 - De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
 - Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangeliichte 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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01187 - OMV_2024139940 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handelspand zonder particuliere ingang naar horecazaak met afzonderlijke ingang en het aanbrengen van gevelpubliciteit - zonder openbaar onderzoek - Edmond van Beverenplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024139940

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_EVBP25_G_B_A.pdf	FYXbPqjYWKGMe1DXuDxIfA==
BA_EVBP25_G_B_V.pdf	BF6mQ2aPn5XD5lgnA+cZgg==
BA_EVBP25_G_N_A.pdf	fdw3y0MIK+VkxrTUKeWQ+g==
BA_EVBP25_G_N_V.pdf	3U61gsgCFF4hC6cpTWyZTQ==
BA_EVBP25_I_B_1.pdf	UK8lqwFifChJ6Ofv2J0jWA==
BA_EVBP25_I_N_1.pdf	xgg0qgsZrO/LIT54K3mcKw==
BA_EVBP25_P_B_-01.pdf	h/+qsUV1I6I3i8kt2z1w1w==
BA_EVBP25_P_B_+01.pdf	0Im2oExi7Eq3culzSmMJBQ==
BA_EVBP25_P_B_+02.pdf	TJ+l2SR7R5g7WO/1sT2fQg==
BA_EVBP25_P_B_00.pdf	I/TBkHFYZgVWv5C2XGhYTg==
BA_EVBP25_P_N_-01.pdf	a1mUb6MDEM1tskKsj5wLfg==
BA_EVBP25_P_N_+01.pdf	dbXzqwFlAxRsZJ27UysjJg==
BA_EVBP25_P_N_+02.pdf	vX13idBO8dpcEqjmzm5xFw==
BA_EVBP25_P_N_00.pdf	DlPmZX3bFBBgpR0pWeXyA==

BA_EVBP25_S_B_1.pdf	81XsloPDLuWU1T/iUor/6g==
BA_EVBP25_S_N_1.pdf	GrFgwbvO/DKZaJtDakGb9w==
BA_EVBP25_T_B_1.pdf	MPwg1dggeWdL96msTZbW5A==
BA_EVBP25_T_N_1.pdf	o8LiRk7KrdwxCzSYRBX16w==
BA_EVBP25_T_N_2.pdf	hellFpIip5semgwZzjvNg==