



2026_CBS_00715 OMV_2025123375 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van renovatiewerken en het wijzigen van de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen naar de horecafunctie, aansluitend op de bestaande horecafunctie van het gelijkvloers en het exploiteren van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Edward Anseeleplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Habbekrats, vormingsdienst voor randgroepjongeren VZW met als contactadres Edward Anseeleplein 3, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025123375) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 oktober 2025.

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

- Onderwerp: het uitvoeren van renovatiewerken en het wijzigen van de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen naar de horecafunctie, aansluitend op de bestaande horecafunctie van het gelijkvloers en het exploiteren van een warmtepomp
- Adres: Edward Anseeleplein 2, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 417_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs het Edward Anseeleplein in de Gentse Binnenstad. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand zelf betreft een handelshuis met op de gelijkvloerse verdieping een reca-functie en op de verdiepingen een woning.

Erfgoedwaarde

Het gebouw is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133185>

Het is ook gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Beide statuten zijn een aanduiding dat het pand erfgoedwaarde heeft. Ter plaatse kon vastgesteld worden dat die tot uiting komt in volgende elementen en kenmerken:

- Het uitzicht van de straatgevel: bepleisterde lijstgevel opgetrokken in een Lodewijk XVI-stijl, een eenheid vormend met het aanpalend pand nr. 1-1A. De gevel heeft een brede schouderboogdeur, afgedekt met gebogen druiplijst en voorzien van een rocaillevormige cartouche boven de deur. Ook het buitenschrijnwerk van de ramen, deur en kroonlijst bepalen het karakter van de woning en zijn onlosmakelijk verbonden met de architecturale vormgeving van de gevel.
- Het uitzicht van het dak: het volume, de typologie (zadeldak met nok parallel met de voorgevel) en de afwerking met een dakpan naar Vlaams model. Het dakvolume vormt ook een eenheid met het dak van nr. 1-1A.
- De dragende structuren: dragende muren van baksteenmetselwerk, de houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, keldergewelven (niet bekeken tijdens het plaatsbezoek), de houten dakconstructie (spantendak) en de trappartij (vanaf de eerste verdieping is dit nog een authentieke spiltrap die tot de 18^{de}-eeuwse bouwfase lijkt te behoren).

- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarin het pand is opgericht. Vanaf de eerste verdieping is de oorspronkelijke kamerstructuur nog duidelijk afleesbaar. Op de gelijkvloerse verdieping werden dragende muren opengewerkt en werden er liggers voorzien om hun functie over te nemen, de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping en de aanbouw achter het hoofdvolume vanaf de eerste verdieping (volume onder plat dak) zijn recent en hebben geen erfgoedwaarde.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en de indeling.
- Authentieke interieurelementen: sierplafonds op de gelijkvloerse en eerste verdieping van het volume aan de straatzijde, al dan niet in aansluiting op (gecoupeerde) schouwlichamen en de brede plankenvloeren. Voor het overige zijn er geen waardevolle interieurelementen aanwezig in het pand.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten zoveel mogelijk in het gebouw geïntegreerd worden.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het uitvoeren van renovatiewerken en het wijzigen van de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen naar de horecafunctie, aansluitend op de bestaande horecafunctie van het gelijkvloers en het exploiteren van een warmtepomp. Hierbij worden volgende werken/wijzigingen aangevraagd:

- Er wordt een integrale functiewijziging van het gebouw naar reca voorzien. De bestaande woonfunctie van 93,9m² NVO wordt omgevormd tot 167m² NVO (incl. gelijkvloerse verdieping).
- In functie van een voldoende vrije hoogte op de eerste verdieping wordt een bestaande aanbouwvolume beperkt opgehoogd met 64cm over een lengte van 3,76m om een vrije hoogte van 2,55m te bekomen. Dit vereist geen wijzigingen van de scheidingsmuren.
- De voorgevel wordt hersteld naar het oorspronkelijk historisch model zonder wijzigingen aan de gevelopeningen
- Er wordt gevelpubliciteit voorzien op de voorgevel onder de vorm van een banner die over 2 verdiepingen wordt voorzien. De banner is 5,8m hoog en 57cm breed en kent het opschrift 'Grand Cafe The Kid' met een afmeting van 4,85m hoog en 38cm breed. Bovenaan de gevel worden er 5 gevelspots (downlighters) voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 ³ /jaar) Totaal te vergunnen: debiet van 1246,5 m ³ /jaar - Bezoekers : 76 x 40l/p/dag x 365 = 1109,6 m ³ /jaar - Personeel : 5 x 75L/p/dag x 365 = 136,88 m ³ /jaar klasse 3 Nieuw	1246,5 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Warmtepomp lucht/lucht : 33,5 kW 1) Totaal geïnstalleerde drijfkracht (in kW) = 33,5 kW	44,34 kW

	<p>2) Nominale koelmiddelinhoud (per toestel, in kg) = 9,00 kg</p> <p>3) Aard van het koelmiddel (per toestel) = Koelmiddeltype: R-32, GWP: 675</p> <p>4) Is de gezamenlijke CO2-equivalent lager dan 2000 ton? CO2-equivalent = 6,08 ton en dus ruim onder 2000 ton.</p> <p>5) Technische fiche (REYA12A7Y1B): https://www.daikin.be/nl_be/producten/product.table.html/REYA-A.html</p> <p>- Luchtgroepen : 2 x 0,42 kW = 0,84 kW</p> <p>- Frigo en diepvriezer keuken : 2 x 5 kW = 10 kW klasse 3 Nieuw</p>	
17.4.	<p>opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l - Opslag van schoonmaakmiddelen in kleine verpakkingen > 30 l/kg van in totaal max. 250 kg klasse 3 Nieuw</p>	250 kg

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/11/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een vaste zonnepanelen (KW E-30-79)
- Op 15/03/1982 werd een weigering afgeleverd voor het bekleden van de voorgevel (gelijkvloers) met geschilderde houten panelen. (1982/80)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerstand Centrum** afgeleverd op 29 december 2025 onder ref. 033914-011/PJ/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten

- * *Er moet een afwijking aangevraagd worden op het politiereglement: het restaurant strekt zich uit over 3 bovengrondse bouwlagen, dat is verboden zonder afwijking.*
- * *Er wordt benadrukt dat de keuken brandwerend omsloten moet zijn door wanden EI 60 en een (bij-brand-) zelfsluitende deur EI 30.*
- * *Dragende structuren (stalen liggers, houten vloeren) moeten een stabiliteit bij brand R 60 hebben.*
- * *De trappen moeten een stabiliteit bij brand R 30 hebben.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

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 **deels niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden

Toetsing: Vrijstelling: Er wordt geen septische put voorzien bij de verbouwwerken. Gelet op de beperkte buitenruimte en de nabijheid van de omliggende gebouwen met meerdere bouwlagen, gezien de beperkte oppervlakte van het perceel en het ontbreken van buitenruimte, gezien het perceel volledig bebouwd is en de plaatsing van een septische put ondergronds of in een kelderruimte met een toezichtsluik buiten bewoonde ruimtes onmogelijk is en gelet op de beperkte perceelsbreedte van circa 4 meter en in het bijzonder de korte afstand van de bebouwing tov de eventuele locatie van een nieuwe septische put wordt er 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.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuaspecten

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van grootkeukens, restaurants, bakkerij, brouwerij, etc. (exclusief broodjeszaken, bed & breakfast, koffiehuisen) kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

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

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.

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 L_{Amax,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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het 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 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. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. 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

Morfologie

De aanvraag betreft een functiewijziging van de bovenliggende verdiepingen van wonen naar een recafunctie. In functie hiervan wordt er een beperkte volumewijziging voorzien om een voldoende vrije hoogte te verkrijgen. Het gaat hier over het optrekken van het platte dak van de achterbouw op de eerste verdieping met 64cm. Zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoeddoelpunt is hiertegen geen bezwaar. De essentie van de erfgoedwaarde van dit gebouw situeert zich

immers in het hoofdgebouw en niet in de achterbouw en de impact van deze ophoging is verwaarloosbaar.

In het hoofdgebouw worden enkele ingrepen in het interieur voorzien. Behoud van de resterende erfgoedwaarden wordt daarbij steeds voorop gesteld. Om die reden kan vanuit erfgoeddoelpunt akkoord gegaan worden met vervanging van de trap, op voorwaarde dat dit niet gepaard gaat met verlies van erfgoedwaarden. Tussen gelijkvloers en niveau +1 wordt de nieuwe trap binnen de bestaande trapopening geplaatst. Hier is dus geen negatieve impact op de waardevolle moer- en kinderbalken. Behoud en herstel van het pleisterplafond in de voorste kamer op het gelijkvloers wordt vooropgesteld. Tussen niveau +1 en +2 wordt een vide voorgesteld waarin een ruime trappartij wordt vormgegeven. Volgens de plannen kan dit met behoud van de moerbalken. Echter, het aanwezige sierplafond kan niet behouden blijven. De nieuwe trapopening tussen +1 en +2 is dus niet aanvaardbaar. Hierbij wordt ook gevraagd om binnen de bestaande trapopening te blijven en op die manier behoud en herstel van het aanwezige sierplafond mogelijk te maken. De vide in het tussenvolume is wel mogelijk, omdat de houten roostering hier behouden blijft en er geen waardevol sierplafond aanwezig is. Er worden dakvlakramen geplaatst zodat de zolder functioneel gebruikt zou kunnen worden. Deze ramen worden uitgelijnd op de ramen van de voorgevel en doen geen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het gebouw.

Voorgevel

De herbestemming gaat gepaard met een herstel van het originele gevelbeeld. Dit is positief. Het schrijnwerk wordt naar model vervangen. Ook de 18-eeuwse deuroplijsting zal gereconstrueerd worden op basis van het origineel dat in het Erfgoeddepot wordt bewaard. Er werd reeds kleuronderzoek uitgevoerd, zowel op de voorgevel als in het interieur. De bouwheer ambieert ook het originele kleurgebruik te hernemen. Hiermee wordt de erfgoedwaarde van het pand versterkt.

Functiewijziging

Verder wordt er een integrale functiewijziging naar reca voorzien. Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie. Een functiewijziging van de woonfunctie naar handel of diensverlening is principieel aanvaardbaar op deze locatie maar een verweving van wonen met reca wordt hier ook gestimuleerd en is enkel mogelijk als de woonfunctie onvoldoende kwalitatief is. Er kan echter op deze locatie niet akkoord worden gegaan met het pand integraal met een recafunctie te gaan voorzien daar dat er over de bestaande recafunctie reeds geregeld klachten uit de buurt werden verkregen hierover. Elektronisch versterkte muziek maar ook geluid van bezoekers was geregeld hoorbaar tot in een aanpalende woning. Het betreft dan ook gebouwen waarbij kan worden aangenomen dat de geluidsisolatie zo goed als onbestaande is. In de aanvraag is er sprake van een functiewijziging voor de verdiepingen, aansluitend op de recafunctie van de gelijkvloerse verdieping. Om bijkomende hinder naar de omgeving te voorkomen wordt de integrale functiewijziging naar reca **ongunstig** beoordeeld. Een functiewijziging naar gemeenschapsvoorziening, handel of functie die minder belastend is voor de omgeving is hier wel te onderzoeken.

Gevelpubliciteit

Gekoppeld aan de functiewijziging wordt er ook nieuwe gevelpubliciteit voorzien, wat bestaat uit een verticale banner die over 2 bouwlagen wordt aangebracht. De bouwheer motiveert die keuze op basis van een historische foto. Er zijn echter even goed historische foto's beschikbaar waarop de publiciteit veel subtieler, en enkel in de vlakken tussen gelijkvloers en 1^e verdieping is aangebracht. Bovendien wordt er vanuit de stad binnen het stadscentrum een aantal richtlijnen gehanteerd om de visuele impact van publiciteit te beperken, en dit zowel op niveau van het gebouw als vanuit het straatbeeld:

- Er wordt maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per gevel toegestaan
- De gevelpubliciteit mag zich enkel bevinden in de zone boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de gevelopeningen van de eerste verdieping.
- Haakse gevelpubliciteit (uithangbord) kan maximaal 60x60cm groot zijn.
- Een opschrift op de gevel kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architecturale vormgeving van de voorgevel.

De voorgestelde publiciteit gekoppeld aan de functiewijziging is te grootschalig en te dominant ten opzichte van de gevelarchitectuur en storend in het straatbeeld, wat **ongunstig** wordt beoordeeld. Aansluitend hierop worden er gevelspots, onder de vorm van downlighters voorzien, wat ook het gevelbeeld verstoord en **ongunstig** wordt beoordeeld.

CONCLUSIE

De gevraagde Omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig om volgende redenen:

- **Functiewijziging naar reca: negatieve impact op aanpalende & omgeving (geluidsoverlast)**
- **Gevelpubliciteit: Te grootschalig en niet afgestemd op het gevelbeeld en de omgeving**

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van renovatiewerken en het wijzigen van de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen naar de horecafunctie, aansluitend op de bestaande horecafunctie van het gelijkvloers en het exploiteren van een warmtepomp aan Habbekrats, vormingsdienst voor randgroepjongeren vzw (O.N.:0445495561) gelegen te Edward Anseeleplein 2, 9000 Gent.

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

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
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 ³ /jaar) Totaal te vergunnen: debiet van 1246,5 m ³ /jaar - Bezoekers : 76 x 40l/p/dag x 365 = 1109,6 m ³ /jaar - Personeel : 5 x 75L/p/dag x 365 = 136,88 m ³ /jaar Nieuw	1246,5 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) - Warmtepomp lucht/lucht : 33,5 kW 1) Totaal geïnstalleerde drijfkracht (in kW) = 33,5 kW 2) Nominale koelmiddelinhoud (per toestel, in kg) = 9,00 kg 3) Aard van het koelmiddel (per toestel) = Koelmiddeltipe: R-32, GWP: 675 4) Is de gezamenlijke CO ₂ -equivalent lager dan 2000 ton? CO ₂ -equivalent = 6,08 ton en dus ruim onder 2000 ton. 5) Technische fiche (REYA12A7Y1B): https://www.daikin.be/nl_be/producten/product.table.html/REYA-A.html - Luchtgroepen : 2 x 0,42 kW = 0,84 kW - Frigo en diepvriezer keuken : 2 x 5 kW = 10 kW Nieuw	44,34 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l - Opslag van schoonmaakmiddelen in kleine verpakkingen > 30 l/kg van in totaal max. 250 kg Nieuw	250 kg

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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:
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_00715 - OMV_2025123375 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van renovatiewerken en het wijzigen van de woonfunctie op de bovenliggende verdiepingen naar de horecafunctie, aansluitend op de bestaande horecafunctie van het gelijkvloers en het exploiteren van een warmtepomp - zonder openbaar onderzoek - Edward Anseeleplein, 9000 Gent - Weigering