



2025_CBS_01555 OMV_2024161770 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een gedeelte bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers en het regulariseren van een luifel en poortje - zonder openbaar onderzoek - Edmond van Beverenplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 februari 2025

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 Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, 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?

Elders bv BV met als contactadres Edmond van Beverenplein 16, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024161770) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een gedeelte bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers en het regulariseren van een luifel en poortje
- Adres: Edmond van Beverenplein 16 en 16A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 342T2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel is gelegen op het Edmond van Beverenplein in de Bloemekeswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing. Links aanpalend bevindt zich de toegang tot de basisschool het Klimrek. De omgeving kenmerkt zich verder hoofdzakelijk door wonen, met aan het Edmond Van Beverenplein vaak handel op het gelijkvloers als nevenbestemming.

Het perceel met een breedte van 8 m en een diepte van circa 33 m bevat gelijkvloerse horecafunctie en een eengezinswoning op de verdieping.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een gedeelte bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers en het regulariseren van een luifel en poortje.

Functiewijziging tuin naar terras bij de recazaak

De aanvraag omvat de functiewijziging van de buitenruimte (tuin) tot reca (terras). De inrichting van de gelijkvloerse recazaak blijft ongewijzigd.

De buitenruimte wordt ingericht met groenzones aan de tuilmuren alsook een centrale groenzone. Rondom de centrale groenzone wordt dolomietverharding voorzien, waarop tafeltjes kunnen geplaatst worden.

Palend aan de recazaak in het bouwvolume wordt in de dolomiet een 6-tal betontegels gelegd van 1 x 1 m met open voegen. Links en rechts van deze stenen wordt een groenzone voorzien.

De tuinzone werd intussen al volledig ingericht met deels groenperken met daartussen dolomiet. In de nieuwe toestand worden nog 3 deelzones dolomiet verwijderd en vervangen door waterdoorlatende groenzones. De totale verharding van de buitenruimte na de werken bedraagt 79,8 m² (inclusief de zone van de overdekte zone voor afval). Alle verhardingen wateren af naar de tuin en infiltreren op eigen terrein.

Regularisatie poortje

Op de linker perceelsgrens werd een poortje gestoken in de gemene muur met de basisschool 'Klimrek'.

Het poortje heeft een breedte van 1 m en een hoogte van 2 m. Het poortje werd geplaatst op 1,16 m voorbij de achtergevel van de recazaak. Het poortje wordt gebruikt voor het verplaatsen van vuilnisbakken naar de straat en als toegang voor leveringen voor het restaurant.

Regularisatie luifel

Er werd een luifel geplaatst boven de zone van de vuilnisbakken aan de achtergevel van de

recazaak aan de linkerzijde. De luifel meet 6,78 m op 2,64 m. De totale oppervlakte is 15,9 m². De kroonlijsthoogte is 2,40 m en de nokhoogte 2,99 m. Hierdoor komt de bouwdiepte aan de linkerzijde tot op 21,9 m op het gelijkvloers. Er werd een uitsparing voorzien ter hoogte van de buitentrap naar de buitenruimte bij de bovenliggende woonentiteit. De luifel is uitgevoerd in een open houtstructuur met zwarte dakbedekking. Het hemelwater dat terecht komt op de luifel zal opgevangen worden in een regenton waarvan de overloop zal afwateren op eigen terrein in een onverharde zone.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 01/04/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bestaande apotheek naar restaurant. (OMV_2020179212).
- Op 02/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor het omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een gedeelte bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers. (OMV_2022156720).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van bestaande apotheek en steken nieuwe winkelpui. (KW E-7-69).
- Op 05/05/1992 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van klaslokalen en een polyvalente zaal na het slopen van een gebouw. (1992/40040).
- Op 05/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning met bloemenwinkel. (1993/40190).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 januari 2025 onder ref. 065247-007/EVM/2025:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits

- Het poortje tijdens de aanwezigheid van publiek in de tuin steeds ontsloten is en met een eenvoudige handeling kan geopend worden;
- De uitgang via het poortje zichtbaar is voor het publiek aan de hand van pictogrammen;
- Het poortje en de weg naar het poortje uitgerust is met functionele- en veiligheidsverlichting;
- Er steeds een vrije doorgang van minstens 80 cm is.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieu gerelateerde zaken

Wat betreft afval:

Er moet voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Wat betreft mobiliteit:

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

Wat betreft geluid:

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens.

Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

Gezien dit de aanvraag van een binnenterras betreft is het noodzakelijk te benadrukken dat ondanks de toestemming tot het gebruik van een binnenterras de uitbater nog steeds verantwoordelijk is voor afgeleide hinder door het stemgeluid van klanten op het terras. Neem dus indien nodig infrastructurele maatregelen, gebruik geluidsabsorberende materialen en denk goed na over de spreiding van het cliënteel.

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 gedeeltelijk 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.

Met de aanvraag worden op het perceel een aantal verhardingen aangelegd. De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%). Het hemelwater dat terechtkomt op de luifel zal opgevangen worden in een regenton waarvan de overloop zal afwateren op eigen terrein in een onverharde zone.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Voorliggende aanvraag gaat over het publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin bij de recazaak, het regulariseren van een poortje en luifel.

Functiewijziging private buitenruimte naar buitenruimte/terras bij de recazaak

Op 02/02/2023 werd een weigering afgeleverd voor het omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een recatuin bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers. (OMV_2022156720). De voornaamste motivatie hiervoor was dat een recaterras een verzwaring meebrengt qua gebruik in vergelijking met een private tuin. Dit in bezetting, geluids- en lichtoverlast. Hoewel dergelijke tuin zeker een meerwaarde kan zijn voor de recazaak, is het risico op overlast naar de omringende woningen en tuinen reëel en daarom te vermijden.

In de voorliggende aanvraag wordt opnieuw een functiewijziging aangevraagd van privé tuin (tuin bij het wonen) naar een tuin bij de vergunde recazaak. Bij concrete beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor reca wordt zeer omzichtig omgesprongen met het (potentieel) gebruik van een private buitenruimte als terras. Een omgevingsvergunningsaanvraag gaat in regel over een permanente functiewijziging naar reca, pop-ups zijn immers in de meeste gevallen vrijgesteld van omgevingsvergunning.

Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag is de ligging van de recazaak in combinatie met het risico op mogelijke overlast voor de burens, een belangrijk afwegingselement. Vanuit

stedenbouwkundig oogpunt is de aard van de recazaak niet relevant waardoor we bij elke vergunningsaanvraag rekening moeten houden met het feit dat het kan gaan om een 'dancing, restaurant of café'. Die drie types vallen immers onder eenzelfde stedenbouwkundige functiecategorie en er is dus geen nieuwe vergunning nodig bij een verandering van het ene naar het andere type.

Echter zijn er in Gent veel recazaken van het type met een potentiële lage licht- en geluidsoverlast. Het gaat dan over de restaurants, ontbijtzaken, tearooms. Om deze recazaken mogelijkheid te bieden tot het inrichten van een recaterras werd op 04/04/2024 in het college van burgemeester en schepenen een charter beslist voor het gebruik van reca-terrassen op privaat terrein mogelijk te maken.

Op basis van het charter kan, met het nodige maatwerk, toestemmingen toegereikt worden voor terrassen op privaat terrein (binnentuinen). In het charter zijn ook een aantal richtlijnen vastgelegd zoals: uitbatingsperiode, openingsuren, beperkingen voor muziek, infoverplichtingen naar omwonenden (bv een brief met de exploitatie-uren en -dagen en een contacttelefoonnummer)... In elke specifieke toestemming voor gebruik van het binnenterras kunnen vervolgens nog extra afspraken gemaakt worden op basis van de locatie, type uitbating en de geschiedenis van de zaak.

Volgens het charter wordt een toestemming jaarlijks uitgereikt en geëvalueerd waarbij aanpassingen of zelfs een weigering mogelijk zijn na bv. vastgestelde overtredingen en niet te managen overlast.

Rekening houdende met het recent besliste instrument van het charter kan er gunstig stedenbouwkundig advies gegeven worden voor deze voorliggende tijdelijke functiewijziging van de tuinzone naar een tuinzone voor terras bij de recazaak omwille van volgende redenen:

- Bij afweging potentiële hinder kunnen we rekening houden met het type reca dat wordt aangevraagd (vb restaurant vs. danscafé). Hier gaat om de uitbating 'Elders' De vermelde openingsuren op de website zijn van 12-24u.
- Er is een bestaande buitentrap naar de woonfunctie op de eerste verdieping. Dit betekent dat in de periodes dat er geen uitbating is voor de recazaak (dit wordt via het charter beperkt tot 4 maanden/jaar) dat de private buitenruimte ook nog steeds kan gebruikt worden door de bewoners. Ook voor of na sluitingsuren lijkt het mogelijk dat deze private buitenruimte kan aangewend worden. Dit zorgt ervoor dat er een dubbel gebruik mogelijk is van de ruimte. Indien de recafunctie verdwijnt of een recaterras op termijn niet meer wordt toegestaan, kan de private buitenruimte nog steeds functioneren bij de woonfunctie. Tegelijk zorgt dit ook voor een bepaalde sociale controle ten aanzien van het gebruik van de tuin bij de recazaak.
- De bovenliggende woonentiteit wordt momenteel bewoond door de exploitanten van de zaak. De woning op verdieping beschikt ook over een vergund terras met een vergunde buitentrap naar de gelijkvloerse ruimte. Indien de gelijkvloerse buitenruimte als recaterras wordt aangewend, is er nog steeds een private buitenruimte bij de bovenliggende woonentiteit. Dit heeft een positieve impact op de woonkwaliteit van de bovenliggende entiteit.
- De linker aanpalende is een school. Waarbij het terras op voldoende grote afstand is gelegen van de klaslokalen. De impact van het recaterras op de schoolfunctie zal bijgevolg beperkt zijn.

- Op basis van het charter zal de uitbater zich opnieuw moeten engageren naar de richtlijnen uit het charter inzake openingsuren, beperkingen voor muziek, infoverplichtingen naar omwonenden. De vergunning zal verleend worden voor een periode van 3 jaar. Deze tijdelijkheid biedt de mogelijkheid om deze aanvraag na 3 jaar opnieuw te evalueren en te beoordelen.

Omwille van bovenstaande redenen wordt de aanvraag gunstig beoordeeld. De buitenruimte wordt tijdelijk vergund voor een termijn van 3 jaar. Na 3 jaar loopt de vergunning af en mag het recaterras in de binnentuin niet meer uitgebaat worden. Het is evenwel mogelijk om na 3 jaar een nieuwe vergunning aan te vragen voor het recaterras in de binnentuin. Er wordt dan bekeken of de gevraagde functiewijziging opnieuw in aanmerking komt voor vergunning. Indien dan beslist wordt om de tuinzone niet meer toe te staan bij de gelijkvloerse recazaak zal de buitenruimte opnieuw een volledige woonfunctie krijgen en toebehoren aan de bovenliggende woonentiteit.

Merk op dat voor het ingebruik nemen van de binnentuin voor de recazaak nog een aparte 'toestemming' nodig is bij het Ondersteuningspunt Ondernemers Gent. Deze toestemming moet jaarlijks aangevraagd worden en verkregen worden. Dit wordt opgenomen in de opmerkingen.

Regularisatie poortje

Er kan stedenbouwkundig gunstig advies gegeven worden voor het aanpassen van de scheidingsmuur door het plaatsen van een poortje. Het poortje biedt de mogelijkheid om het afvoeren van afval en het leveren te vereenvoudigen. Bovendien zal het poortje ook de mogelijkheid bieden om als 2^e evacuateroute te dienen (**zie advies van de brandweer en de bijzondere voorwaarden**). Inzake het afvoeren van afval en leveringen moeten er blijvend goede afspraken worden gemaakt met de achterliggende school om de verkeersveiligheid van kinderen niet in het gedrang te brengen.

Luifel

De luifel is eerder beperkt in oppervlakte en hoogte en is daarom ruimtelijk aanvaardbaar. Met het plaatsen van deze luifel is wel de maximale bezettingsgraad van het terrein behaald. Er zullen geen bijkomende aanbouwen meer kunnen worden toegestaan.

Tot slot is het positief dat er nog verharding wordt weggenomen en wordt aangelegd als groenzones. De waterdoorlatende verharding zal diens doen als terras waarop tafeltjes van de recazaak kunnen worden geplaatst. Het water kan ter plaatse infiltreren.

Bepaalde en onbepaalde duur

Zoals hierboven vermeld kan de buitenruimte tijdelijk worden vergund voor een termijn van 3 jaar. Na 3 jaar loopt de vergunning af en mag het recaterras in de binnentuin niet meer uitgebaat worden. Het is evenwel mogelijk om na 3 jaar een nieuwe vergunning aan te vragen voor het recaterras in de binnentuin. Deze handeling wordt vergund voor een bepaalde duur van 3 jaar.

Het poortje en de luifel wordt voor onbepaalde duur vergund.

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.

Tijdelijke vergunning, de ingebruikname van de binnentuin bij de reczaak wordt voor 3 jaar vergund.

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_2024161770 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 omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een gedeelte bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers en het regulariseren van een luifel en poortje aan Elders bv (O.N.:0754971685) gelegen te Edmond van Beverenplein 16 en 16A, 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:

Tijdelijke vergunning

De gevraagde functiewijziging van de tuinzone voor het gebruik als tuinzone bij de reczaak wordt vergund voor een periode van 3 jaar.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 januari 2025 met kenmerk 065247-007/EVM/2025).

- Het poortje moet tijdens de aanwezigheid van publiek in de tuin steeds ontsloten kunnen worden en met een eenvoudige handeling geopend kunnen worden;
- De uitgang via het poortje moet zichtbaar zijn voor het publiek aan de hand van pictogrammen;

- Het poortje en de weg naar het poortje moet uitgerust zijn met functionele- en veiligheidsverlichting;
- Er moet steeds een vrije doorgang van minstens 80 cm zijn.

Riolering:

De regenwaterafvoer (RWA) van de nieuwe luifel van het overdekt terras mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, reeds gescheiden rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Geluid en afval

Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat alle afval inpandig kan worden opgeslaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toestemming recaterras in binnentuin

Merk op dat voor het in gebruik nemen van de binnentuin voor de recazaak nog een aparte 'toestemming' nodig is bij het Ondersteuningspunt Ondernemers Gent. Deze toestemming moet jaarlijks aangevraagd worden en verkregen worden.

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en 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 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).

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01555 - OMV_2024161770 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een private buitenruimte bij een private woonst op de verdieping naar een gedeelte bij de restaurantfunctie op het gelijkvloers en het regulariseren van een luifel en poortje - zonder openbaar onderzoek - Edmond van Beverenplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024161770

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_tuinterras bij restaurant Elders_G_B&N_1.pdf	fgcvlxv3dKyCs0eiYENk3A==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_G_B&N_3.pdf	1IWMxVYq4kbukgqVebVWGw==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_G_V_1.pdf	nbTjjLFLFjKi4Os4qyiVsQ==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_G_V_3.pdf	d2Z2T3IRR8Tf4C7SFlnEhQ==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_G_V,B&N_2.pdf	mrpcANo+1zDnMxzjTwD0oQ==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_I_B.pdf	l/z3gF/W8f/Hus2dVMpNuw==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_I_N.pdf	SHNURp2No5suN0lp4gFmUA==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_I_V.pdf	MovVba3ZFq5klS4LOGlqA==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_L_V,B&N.pdf	ou1+xCQLNijQG3eWsswh6g==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_P_B_00.pdf	jdCA05nbYimaj3Zrcde5hg==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_P_B_10.pdf	siYCerGRFfaqwwOY98iHqg==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_P_N_00.pdf	OnLqUtNzljgEDiIDH1V80w==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_P_N_10.pdf	XXjf0Ss65uO7aw9GPsA1JQ==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_P_V_00.pdf	288Ygf1ucdjDzOJk+Twhng==

BA_tuinterras bij restaurant Elders_P_V_10.pdf	RUu/VCt82DF0+GyHXB5fIA==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_S_B&N_1.pdf	gn2AmU4zZtX1/MzDBNJdLg==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_S_B&N_2.pdf	Ep2hpRHanmfb3FmM2EBr2A==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_S_V_1.pdf	a13avyAo6sXiq9Fjp7M15g==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_S_V_2.pdf	NQslEilljHPVWkUhx/sw8g==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_T_B&N.pdf	7pcuKxY6ts2/86tj2QmcCw==
BA_tuinterras bij restaurant Elders_T_V.pdf	Z1hwQrMobSQokb+b07lQDg==