



2025_CBS_04393 OMV_2025018236 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regulariseren vrijstaand bijgebouw (container die dienst doet als opslagplaats en bar) + functiewijziging van verblijfsrecreatie naar reca op terras - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent - Tijdelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 mei 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Janna Jacobs met als contactadres Broekstraat 56, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025018236) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: regulariseren vrijstaand bijgebouw (container die dienst doet als opslagplaats en bar) + functiewijziging van verblijfsrecreatie naar reca op terras
- Adres: Groendreef 51, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 492D3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 maart 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van een vrijstaand bijgebouw en een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar reca op een perceel gelegen in het binnengebied van een bouwblok dat wordt omsloten door de Groendreef, de Abrikoosstraat, de Klapeksterstraat en de Beukelaarstraat. Dit ligt in de wijk Brugse Poort, nabij de Coupure in Gent. Het perceel is bereikbaar via zowel de Groendreef als de Klapeksterstraat.

De omgeving kent een gemengd karakter, met zowel residentiële bebouwing (rijhuizen en appartementsgebouwen van twee tot vijf bouwlagen) als kleinschalige bedrijfsgebouwen zoals opslagplaatsen, loodsen en garageboxen.

Op het perceel zelf zijn drie gebouwen aanwezig:

1. Langs de Groendreef staat een meergezinswoning met een doorgang naar het binnengebied. Dit gebouw telt vier bouwlagen en een terugliggende vijfde bouwlaag.
2. Aan de Klapeksterstraat is een gebouw met één bouwlaag waarin het bedrijf Colpaert is gevestigd. De voorgevel bestaat uit een gesloten wand met garagepoort. De toegang tot het binnengebied is hier afgesloten met een poort.
3. Centraal in het binnengebied bevindt zich een gebouw dat deel uitmaakt van het beschermd monument "Fabriek vuurvaste materialen Sugg & Cie: ovens en bewerkingshallen" (zie: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/18291#:~:text=Beschrijving,in%20de%20jaren%201850%2D1860>) Het betreft een 19^{de} eeuwse steenbakkerij, waar momenteel de jeugdherberg "Treck" haar intrek heeft genomen. Bij Treck kunnen bezoekers overnachten in caravans of gedeelde kamers. Voor deze voorziening is een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de functiecategorie 'verblijfsrecreatie', een jeugdherberg met bijhorende koffiebar.

Aan de jeugdherberg is een buitenruimte gekoppeld. Deze buitenruimte is nagenoeg volledig verhard met betonstraatstenen. Volgens vergunning 2015/06197 is deze buitenruimte niet vergund als recaruimte, maar deze kan wel worden gebruikt door gasten van de jeugdherberg om te eten en te ontspannen. De aanwezige organisatie geeft echter ook regelmatig concerten (binnen of buiten), wat niet verenigbaar is met de functie verblijfsrecreatie.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvrager wenst de regularisatie van een bijgebouw in de vorm van een container, dat vijf maanden per jaar (van eind april tot eind september) dienstdoet als tijdelijke horecavoorziening (reca). Buiten deze periode wordt de container gebruikt als opslagruimte. Daarnaast vraagt de aanvrager om de omliggende buitenruimte (circa 286 m²) in diezelfde periode te mogen

gebruiken als recaterras en occasionele evenementenruimte, in het verlengde van de werking van de containerbar en de aanpalende jeugdherberg.

De container heeft beperkte afmetingen (2,75 m hoog, 2,43 m breed, 6,05 m lang) en bevindt zich in het binnengebied van het bouwblok. Sinds 20 juni 2023 valt de locatie niet langer binnen de contouren van beschermd erfgoed of de inventaris van bouwkundig erfgoed. Aansluitend aan de container werd een zone van ongeveer 3 m² onthard, met hemelwaterafvoer via een regenpijp naar deze onverharde zone.

De container kent een dubbel gebruik: deze wordt gebruikt bar (reca) tijdens de zomerperiode en als opslagruimte gedurende het overige deel van het jaar. Er is geen warme keuken. Warme maaltijden kunnen wel extern worden voorzien via mobiele cateraars. Daarnaast wil de aanvrager de buitenruimte aansluitend bij de container en de jeugdherberg in het binnengebied kunnen gebruiken als reca-terras bij de bar.

De aanvrager wenst deze buitenruimte ook te kunnen gebruiken voor occasionele evenementen en is tussen eind-april en eind-september open, enkel op woensdag en van 17u tot 22u. Tijdens deze momenten is de cafetaria, die normaalgezien enkel toegankelijk is voor logies, ook toegankelijk voor bezoekers van het evenement. De evenementen die de aanvrager wil kunnen organiseren zijn bijvoorbeeld workshops, kinderverjaardagsfeestjes, buurtinitiatieven, kleine concerten, vergaderingen. Er zijn muziekboxen aanwezig op het terras, maar deze staan niet luider dan 75db. Daarnaast wil de aanvrager sporadisch akoestische optredens organiseren.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 27/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie loods naar cinema met eetgelegenheden. (OMV_2023073611)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/08/1974 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een loods. (Litt. G-8-74)

* Op 17/08/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het restaureren van een bedrijfsgebouw. (1995/1)

* Op 17/12/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie van een pand, van handelspand naar jeugdherberg. (2015/06197)

* Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de heropbouw van een hellend dak op de voormalige fabriek van vuurvaste materialen. (2016/06046)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Vlaamse Waterweg nv. Afdeling Regio West

Advies afgeleverd op 14 april 2025: **gunstig** (zie bijlage op het Omgevingsloket)

Onroerend Erfgoed

Advies afgeleverd op 25 maart 2025: **gunstig** (zie bijlage op het Omgevingsloket) met de opmerking 'Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing'

Brandweerzone Centrum

Advies afgeleverd op 24 maart 2025 onder ref. 044090-035OMG/DA/2025: **voorwaardelijk gunstig** met de opmerking 'Gunstig mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen' (zie bijlage op het Omgevingsloket),

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. Voor de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving wordt verwezen naar de omgevingstoets.

4.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in** overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.8. groendak

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Ook nieuwe dakoppervlakten waarvan het hemelwater dat erop valt op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren, zijn vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen.

Toetsing: De nieuw geplaatste constructie heeft een plat dak van groter dan 6m² en is niet aangesloten op een hemelwaterput. Deze aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen uit dit artikel. Om in overeenstemming te komen met dit artikel, moet de

aanvrager bijkomend ontharden omdat de bestaande ontharde zone niet voldoende groot is om het hemelwater dat op de container valt op natuurlijke wijze te kunnen laten infiltreren.

Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde** en wordt verder besproken in de waterparagraaf.

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.

4.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel verhard.

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.

Volgens de gewestelijke hemelwaterverordening vallen overdekte constructies en verhardingen die het hemelwater op natuurlijke wijze kunnen afvoeren naar een onverharde zone op eigen terrein niet onder de verplichtingen van de verordening. Dit is enkel het geval wanneer de onverharde infiltratiezone minstens ¼ van de horizontale dakoppervlakte bedraagt.

In dit dossier betreft het een container met een dakoppervlakte van 15 m². De infiltratiezone bedraagt volgens de aanvraag slechts 3 m², wat onvoldoende is om het hemelwater op

natuurlijke wijze in de bodem te laten infiltreren. De vereiste minimumoppervlakte hiervoor zou 3,75 m² moeten zijn. Bijgevolg is de hemelwaterverordening **wel** van toepassing.

De huidige aanvraag voldoet **niet** aan de Gewestelijke Hemelwaterverordening. De aanvraag moet voldoen aan de volgende bepalingen om in lijn te zijn met deze verordening:

Optie 1: regenton met hergebruik en infiltratiemogelijkheden.

Volgens de Gewestelijke Verordening Hemelwater moet een nieuwe constructie met dakoppervlakte kleiner dan 80 m² aangesloten worden op een hemelwaterput (of regenton) met een minimuminhoud van 5.000 liter. Dit volume moet voorzien zijn van hergebruiksmogelijkheden en de overloop moet aangesloten worden op een voldoende grote infiltratievoorziening.

Voor deze aanvraag betekent dit: een minimale infiltratieoppervlakte van 1,2 m² en een minimaal buffervolume: 495 liter. In de huidige aanvraag zijn de hergebruiksmogelijkheden onvoldoende in verhouding tot de grootte van de minimale inhoud van 5000 liter van de hemelwaterput. Bovendien zou de inpassing van een bovengrondse voorziening met dergelijk volume een aanzienlijke ruimtelijke impact hebben. Deze optie wordt daarom als weinig haalbaar beschouwd.

Optie 2: Groendak

Indien geen hemelwaterput of regenton geplaatst kan worden, schrijft artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement voor dat een extensief groendak aangelegd moet worden, mits de draagkracht van de constructie dit toelaat. Deze verplichting vervalt als het water op natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem, maar kan steeds aanvullend worden voorzien, als de stabiliteit van de constructie dit toelaat. Het groendak wordt dan ook aangesloten op een zone waar het water op natuurlijke wijze kan infiltreren.

Optie 3: Ontharden

De meest eenvoudige oplossing bestaat erin om een deel van de verharding op te breken, zodat het hemelwater rechtstreeks in de bodem kan infiltreren. Deze oplossing is ruimtelijk ook het meest wenselijk, aangezien het gaat om een zeer verharde zone. Als er een onverharde zone wordt voorzien die minimaal ¼ van het dakoppervlak bedraagt (3,75 m² in dit geval), valt de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de verordening. Het voorzien van een onverharde zone voor de afwatering van de container van minimaal 3,75m² is opgenomen als **bijzondere voorwaarde** bij deze vergunning.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop (Coupure) in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Het project heeft geen impact op de structuurkwaliteit of de ruimte voor de waterloop.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Er is geen bijkomende lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gezien het overwegend residentiële karakter van de omliggende bebouwing en eerdere meldingen van geluidsoverlast, is een voorzichtige benadering van deze aanvraag noodzakelijk. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met het type horeca-activiteit dat wordt voorgesteld. Een permanente functiewijziging naar **reca** is niet wenselijk, aangezien dit een breder scala aan activiteiten zou toelaten (zoals danscafés of nachtelijke evenementen) die, door de ligging in het binnengebied, tot onevenredige hinder zouden kunnen leiden op vlak van geluid en mobiliteit zonder enige vergunningsplichtige aftoetsing.

Om die reden wordt voorgesteld de gevraagde – gedeeltelijke – functiewijziging **tijdelijk en onder voorwaarden** te vergunnen. Het gevraagde gebruik – beperkt in tijd, frequentie en schaal – wordt in deze context als aanvaardbaar beschouwd. Muziek op het terras blijft beperkt tot

akoestische optredens of geluidsversterking tot maximaal 75 dB. De buitenruimte kan daarnaast gebruikt blijven worden als buitenruimte ten dienste van de jeugdherberg.

Aangezien de containerbar geen binnenruimte heeft, is het functioneren hiervan als reca-voorziening volledig afhankelijk van de reca-vergunning voor het terras. **De uitspraak voor het vergunnen van het recaterras is onlosmakelijk verbonden met de vergunning voor de bar. Bijgevolg geldt ook hiervoor een beperking in de tijd.**

De container heeft een bescheiden volume (2,75 m hoog, 2,43 m breed, 6,05 m lang) en werd geplaatst in het binnengebied van het bouwblok. Sinds 20 juni 2023 valt de locatie niet langer binnen de zone die beschermd is als bouwkundig erfgoed. De container veroorzaakt bijgevolg geen visuele of ruimtelijke verstoring ten opzichte van het erfgoedkader of het straatbeeld. Voor zover voldaan wordt aan de voorwaarden uit de watertoets (zie hoger), is de impact van deze constructie op de waterhuishouding beperkt.

De container wordt gebruikt als opslagplaats en gedurende een deel van het jaar (eind april tot eind september, wekelijks op woensdag) aanvullend gebruikt als bar in functie van buurtgerichte en recreatieve activiteiten. Er is geen warme keuken aanwezig en het gebruik is beperkt in tijd en frequentie. Ook het gebruik van de buitenruimte als recaterras blijft binnen duidelijke grenzen: enkel op woensdag tussen 17u en 22u, zonder structurele horeca-uitbating. De initiatieven (zoals workshops, buurtfeesten of akoestische optredens) sluiten aan bij de maatschappelijke functie van de jeugdherberg als ontmoetingsplaats.

Voor het uitbaten van een binnenterras is een aparte toelating vereist naast deze omgevingsvergunning. Meer informatie hierover wordt meegegeven bij de opmerkingen (zie verder).

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_2025018236_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor regulariseren vrijstaand bijgebouw (container die dienst doet als opslagplaats en bar) + functiewijziging van verblijfsrecreatie naar reca op terras aan mevrouw Janna Jacobs gelegen te Groendreef 51, 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:

Verleent de vergunning voor bepaalde duur vanaf 24 juni 2025 tot en met 24 juni 2028.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Vergunning van bepaalde duur

Deze vergunning heeft een tijdelijk karakter en wordt verleend voor een periode van **3 jaar**, te rekenen vanaf uitvoerbaarheid van deze vergunning.

Na verval van deze vergunning (of ontbreken van een nieuwe omgevingsvergunning) stopt het gebruik als reca-terras en dient de container verwijderd te worden.

Bijkomend ontharden

De container moet afwateren naar een niet-verharde zone van minimaal 3,75m² (1/4 van de dakoppervlakte van de container). Deze zone moet gesitueerd zijn in aansluiting bij de constructie.

Riolering:

De regenwaterafvoer (RWA) van de container mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringstelsel.

Deze dient te infiltreren (zie voorwaarde hierboven).

Alle afvalwater-producerende functies dienen aangesloten te worden op de afvalwaterleiding (DWA) van het interne rioleringstelsel. In geen geval mag dit op de regenwaterleiding (RWA) aangesloten worden.

Alle eventuele bijkomende afvoeren van fecaliën moeten via de bestaande septische put geloosd worden op de interne DWA-riolering.

Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 maart 2025 met kenmerk 044090-035OMG/DA/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toestemming nodig om een binnenterras uit te baten

De uitbating van een recaterras op het privaat domein is slechts toegelaten mits voorafgaandelijke toestemming conform het *Charter voor binnenterrassen op privaat domein van recazaken* van de Stad Gent. Dit charter bevat de uitbatingsvoorwaarden die van toepassing zijn op tijdelijke terrassen op privaat terrein. De toestemming is te allen tijde herroepbaar door het stadsbestuur.

Meer informatie over de aanvraagprocedure en de bijhorende voorwaarden is beschikbaar via volgende link:

<https://stad.gent/nl/ondernemen/vergunningen-en-regelgeving-voor-ondernemers/horeca/aanvraag-binnenterras-op-privaat-domein-van-restaurants-en-cafes>

Vraag je toestemming voor een tijdelijk binnenterras op privaat domein min. 30 dagen voor de geplande opening aan via het [Ondersteuningspunt Ondernemers Gent](#) (OOG) van de Stad Gent.

Meer info op onze website: <https://stad.gent/nl/ondernemen/vergunningen-en-regelgeving-voor-ondernemers/horeca/aanvraag-binnenterras-op-privaat-domein-van-restaurants-en-cafes>

Geluid

Stad Gent ontving reeds klachten over geluidshinder door het spelen van elektronisch versterkte muziek op deze locatie, welke zich in een zeer dichtbebouwd gebied bevindt. Rondom rond bevinden zich woningen. Het gebruik van elektronisch versterkte muziek moet zeker beperkt blijven.

Geluidsniveaus bij activiteiten met elektronisch versterkte muziek worden geregeld door de Vlaamse Milieuregeling (VLAREM). Er dienen voldoende akoestische maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en exploitatie) in de buurt te voorkomen. Indien er muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II van kracht.

In principe behoort de muziekactiviteit van een evenement tot categorie 1 en is het maximaal geluidsniveau 85 dB(A) LAeq, 15min. Wil je gedurende een evenement luider spelen dan 85 dB(A) LAeq, 15min? Vraag dan een afwijking aan bij het college van burgemeester en schepenen. De Dienst Milieu en Klimaat geeft hieromtrent advies.

De politie behoudt steeds haar bevoegdheid om op te treden bij overmatige hinder.

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het 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).

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 dossiertax;
- 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_04393 - OMV_2025018236 K - aanvraag omgevingsvergunning voor regulariseren
vrijstaand bijgebouw (container die dienst doet als opslagplaats en bar) + functiewijziging van
verblijfsrecreatie naar reca op terras - zonder openbaar onderzoek - Groendreef, 9000 Gent -
Tijdelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025018236

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_11_Groendreef_51_I_N_inplantingsplan 2 nieuwe toestand.pdf	DBsKPPPtqKEQbH+nRu3P+g==
BA_10_Groendreef_51_I_N_inplantingsplan 1 nieuwe toestand.pdf	/zfSvvlpVnsqmtXHYfd3iA==
BA_12_Groendreef_51_P_V_grondplan gelijkvloers vergunde toestand.pdf	8p3k0WQFlib5Kq3+w0CHmg==
BA_13_Groendreef_51_P_B_grondplan gelijkvloers bestaande toestand.pdf	loKY5hCwsy3jDRmCpviURg==
BA_22_Groendreef_51_P_BN_rioleringsplan bestaande en nieuwe toestand.pdf	B4ovDPcVZzL3KV9p1LIgow==
BA_18_Groendreef_51_P_V_grondplan verdieping 2 vergunde toestand.pdf	GTsWsGLvnFIAjoGuucRWoQ==
BA_17_Groendreef_51_P_N_grondplan verdieping 1 nieuwe toestand.pdf	zTx00gPAgu701Vnhsovl6g==
BA_15_Groendreef_51_P_V_grondplan verdieping 1 vergunde toestand.pdf	yi5WvvADjERrbMwLigIEzw==
BA_14_Groendreef_51_P_N_grondplan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	DzFymqRDR10GjjEB4Ns4Wg==
BA_16_Groendreef_51_P_B_grondplan verdieping 1 bestaande toestand.pdf	1KA9T0bQDkiAjL2u5hNUxA==
BA_20_Groendreef_51_P_N_grondplan verdieping 2 nieuwe toestand.pdf	2Ah9shd5SDGt/0jjY76jXQ==
BA_19_Groendreef_51_P_B_grondplan verdieping 2 bestaande toestand.pdf	Xs1n1fgbaYFi4F3TN/DoCg==
BA_21_Groendreef_51_C_N_constructieve tekening container nieuwe toestand.pdf	AwkgRNIu3d3Hp7dukanIYg==
BA_8_Groendreef_51_I_V_B_inplantingsplan bestaande en vergunde toestand.pdf	6Uamv7/k/7gx5c1hy5jy+w==