



2025_CBS_06053 OMV_2025033693 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handel naar horeca en het plaatsen van een reclamebord boven de ingang - zonder openbaar onderzoek - Frans van Ryhovelaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 juli 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
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bilal Böcük met als contactadres Jan Baptist Davidstraat 20, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025033693) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie handel naar horeca en het plaatsen van een reclamebord boven de ingang
- Adres: Frans van Ryhovelaan 164 en 164A-164B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 194L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 mei 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs de Frans van Ryhovelaan in de Bloemekenswijk. Het perceel maakt deel uit van het bouwblok begrensd door de Frans van Ryovelaan, de Klaverstraat, de Maïsstraat en de Lavendelstraat. De omgeving bestaat voornamelijk uit residentiële bebouwing van overwegend drie bouwlagen afgewerkt met een plat dak of een zadeldak. In het binnengebied van het bouwblok bevinden zich tevens twee supermarkten. De aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het Van Beverenplein.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt over een rechthoekige vorm met langs de straatzijde een breedte van 7,01 m. Het perceel beschikt over een perceelsdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 58,70 m. Het perceel beschikt over een totale oppervlakte van circa 411,50 m².

MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan de straatzijde een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het hoofdvolume beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 10,15 m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 11,30 m. Het pand beschikt verder over twee aanbouwwolumes:

- Het perceel beschikt palend langsheen de rechterperceelsgrens over een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met een lessenaarsdak (met nok langsheen de perceelsgrens). Het aanbouwwolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 17,55 m.
- Verder beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwwolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 31 m.

Het resterende aandeel van het perceel is onbebouwd. Aan de achterzijde van het aanbouwwolume beschikt het pand over een verharde zone (terras).

PORGRAMMA

Het pand betreft een gemengd gebouw met op het gelijkvloers een handelszaak en op de verdiepingen een meergezinswoning bestaande uit twee entiteiten. De handelszaak beschikt over een netto vloeroppervlakte van circa 186 m².

Op basis van administratieve onderzoek door Dienst Toezicht werd vastgesteld dat het pand wederechtelijk werd omgevormd tot horeca. De vergunde toestand van het pand betreft een handelszaak (bakkerij) alhoewel het pand doorheen de jaren reeds verschillende malen wederechtelijk werd omgevormd naar een dienstverlening (kapper, schoonheidssalon) en op heden tot horeca (tearoom). Voorliggende aanvraag wenst deze functiewijziging van handel naar horeca te regulariseren. ***Dit wijkt af ten opzichte van de aangereikte plannen waarin de bestaande toestand van het pand wordt weergegeven als een handelszaak.***

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich langsheen de rechterzijde de gemeenschappelijke inkom- en traphal van de meergezinswoning met in aansluiting een gemeenschappelijke fietsenstalling. Vanuit de fietsenstalling heeft men via een trap toegang tot de kelderruimte. De handelszaak bevindt zich op het overig aandeel van het gelijkvloers en beschikt over een eigen toegang aan de linkerzijde. De handelszaak beschikt over een publiek toegankelijk deel van circa 122 m². Verder beschikt de zaak over een afgescheiden achterkamer en bergruimte aan de achterzijde en een afgescheiden toilet.

Op de eerste verdieping bevindt zich een 3-slaapkamerappartement met leefruimte en afgescheiden keuken aan de achterzijde van het hoofdvolume. Aan de straatzijde bevinden zich twee slaapkamers. De derde slaapkamer bevindt zich in het aanbouwvolume. Centraal in het hoofdvolume bevindt zich de traphal, inkomhal en badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een naar indeling identiek appartement. Het appartement beschikt evenwel niet over een derde slaapkamer. Beide woonentiteiten beschikken niet over een private buitenruimte.

RECHTMATIGE TOESTAND

Er wordt vastgesteld dat de ingetekende gelijkvloerse gevelopeningen op de plannen van de bestaande en de nieuwe toestand niet overeenstemmen met de rechtmatig vergunde toestand. Op basis van administratief onderzoek door Dienst Toezicht blijkt dat de gelijkvloerse gevelopeningen wederechtelijk werden gewijzigd. Dit is tevens zichtbaar op google Street View door vergelijking van het straatbeeld in 2017 en eerder tot beelden van 2019 tot nu:

- De oorspronkelijke centrale toegangsdeur werd verplaatst naar de rechterzijde.
- De dubbele deur aan de linkerzijde verkreeg een hogere dorpel.
- Tussen de dubbele deur en de toegangsdeur aan de rechterzijde werd een nieuw centraal raamvlak voorzien.

Bovenstaande ingrepen gingen mogelijks gepaard met vergunningsplichtige of meldingsplichtige interne aanpassingswerken. Waar op heden de inkom- en traphal van de meergezinswoning voorzien is was immers oorspronkelijk een handelszaak (bakkerij).



Figuur 1 Oorspronkelijke indeling van de voorgevel tot 2017

Figuur 2: Huidige indeling van de voorgevel sinds 2019

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging van handel naar horeca:

De gelijkvloerse handelszaak wordt omgevormd van handel naar horeca (186 m²) waarvan circa 122 m² publiek toegankelijk. De oorspronkelijke showroom wordt daarbij omgevormd tot een verbruikersruimte. In deze ruimte wordt een extra toilet ingericht waarvan op de plannen wordt aangegeven dat het toegankelijk is voor mindervaliden. Aan de achterzijde wordt een niet voor het publiek toegankelijke keuken, bergruimte en afvalberging ingericht.

2/ Plaatsing van een zaakgebonden publiciteitsinrichting:

Bovenaan de gelijkvloerse gevelopeningen en onder de raamdorpels van de raamvlakken van het eerste verdiep wordt een zaakgebonden publiciteitsinrichting aangebracht. Op basis van het aangereikte voorgevelplan en de aanvullende gegevens uit de beschrijvende nota kan deze als volgt beschreven worden:

- Het betreft een langs publiciteitspaneel in een zwarte kleur met een hoogte van 0,50 m en een breedte van 5,81 m. Het paneel zelf heeft een dikte van 0,08 m.
- Op het paneel bevinden zich in letters met een dikte van 0,10 m zijnde "TEAROOM – THEE – KOFFIE – CAKES".
- Het paneel is verlicht.

De minimale vrije hoogte tussen het paneel en het trottoirpeil bedraagt 3,20 m. Het paneel en de letters springen in totaal maximaal 0,18 m uit t.o.v. de rooilijn.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 06/10/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelszaak en 2 appartementen tot feestzaal en 2 appartementen. (2016/07108).

Deze vergunning werd nooit tot uitvoering gebracht.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 mei 2025 onder ref. 034202-007/LT/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierboven vernoemde reglementeringen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De publiek toegankelijke inrichting moet correct brandwerend gecompartmenteerd zijn van de naast-/bovenliggende meergezinswoning. De nodige plaatsingsattesten van de brandwerende scheidingswanden en plafonds (R)EI 60 moeten voorgelegd worden.*
- *Een inrichting met één uitgang kan maximum 99 personen toelaten.*

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.

- Artikel 3.10: Afvoerkanalen

Conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Toetsing: Voorliggende aanvraag bevat geen plannen waarop verduidelijkt wordt of aan deze voorschriften wordt voldaan. In de nota geur en geluid wordt aangegeven dat er een afvoerkanaal voorzien zal worden langsheen het achtergevelvlak dat zal worden doorgetrokken 1m boven het platte dak. Dit is onvoldoende indien de afstand van deze uitlaat gelegen is op een afstand van minder dan 10 m t.o.v. terrassen en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen.

De afvoerkanalen moeten blijvend voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren.
- In ieder geval moet de uitlaat zich 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen

alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag wijkt af van artikel 18 van de verordening: ***“Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.”***

Afwijking: Het niveauverschil tussen het vloerpeil van de horecazaak en het trottoirpeil voor de toegangsdeur bedraagt 10 cm. Dit niveauverschil wordt niet opgevangen met een helling in overeenstemming met de voorschriften uit de verordening.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** In voorliggende aanvraag worden er geen constructieve wijzigingen aangebracht aan de voorgevel. Er wordt evenwel opgemerkt dat de bestaande voorgevel niet overeenstemt met de rechtmatige vergunde voorgevel (zie beschrijving). Daarbij werd het oorspronkelijke dorpel- en vloerpeil van de hoofdtoegang verhoogd. In voorliggende aanvraag maakt de regularisatie van deze wettelijk uitgevoerde handelingen aan de voorgevel geen deel uit van deze aanvraag. De plannen van de rechtmatig vergunde toestand zijn immers niet in beeld gebracht. Er kan evenwel enkel akkoord gegaan worden met de regularisatie van deze ingrepen indien de toegang tot de zaak voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De dorpel aan de toegangsdeur en het achterliggende vloerpeil van de zaak moet worden verlaagd tot deze maximaal 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. Deze verlaagde zone moet voorzien worden over de volledige breedte van de toegangsdeur en tot een diepte van 1,50 m voorbij de draaicirkel van de deur. Het resterende niveauverschil tussen deze zone en het overige vloerpeil van de horecazaak moet opgevangen worden met een helling met een maximale hellingsgraad van 10 %. De helling moet beschikken over een minimale breedte van 1,45 m. De horecazaak moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het wordt positief bevonden dat de zaak, ondanks dat dit niet verplicht is vanuit de verordening, voorzien wordt van een integraal toegankelijk toilet. De inrichting komt evenwel niet overeen met de voorschriften uit de verordening gezien de toegangsdeur van de toilet niet voorzien is van een vrije en vlakke draairuimte (draaicirkel van 1,50 m). De gang naar deze deur is immers te smal waardoor een persoon in rolstoel deze deur niet of zeer moeilijk zal kunnen bedienen. Bij voorkeur wordt de inrichting en toegangsdeur van de toilet gewijzigd zodat deze wel voldoet aan de voorschriften. Dit is mogelijk door het toilet qua indeling te spiegelen en de toegangsdeur te voorzien aan de bovenzijde. Een alternatief bestaat er in de nieuwe toilet op een grotere afstand (minstens 1,50 m) te voorzien van het bestaande toilet. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als bijzondere voorwaarde. Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan moet een dimmer worden voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse

a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de tearoom 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur

Conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Voorliggende aanvraag bevat geen plannen waarop verduidelijkt wordt of aan deze voorschriften wordt voldaan. In de nota geur en geluid wordt aangegeven dat er een afvoerkanaal voorzien zal worden langsheen het achtergevelvlak dat zal worden doorgetrokken 1 m boven het platte dak. Dit is onvoldoende indien de afstand van deze uitlaat gelegen is op een afstand van minder dan 10 m t.o.v. terrassen en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen.

De afvoerkanalen moeten blijvend voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren.
- In ieder geval moet de uitlaat zich 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 Vlaream.

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.

Een tearoom heeft voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlaream II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Voor deze locatie is er milieuvergunning bekend bij de dienst Milieu en Klimaat (11431/E/1) op naam van HILAL De werken die beschreven worden in deze aanvraag dienen mogelijks nog geregulariseerd te worden in een nieuwe aanvraag. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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:

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

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

De aanvraag valt 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Functiewijziging van handel naar horeca:

De inrichting van een horecazaak in het pand is aanvaardbaar. Bij het herzien van de Visienota Detailhandel en Horeca in 2023 werd de Frans van Ryhovelaan verdeeld in buurtwinkelgebied en kernwinkelgebied. Het pand bevindt zich in het deel dat behoort tot kernwinkelgebied van de Bloemekeswijk. In het kernwinkelgebied 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. De plannen voorzien het behoud van deze commerciële functie en is dus conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023.

Er moeten evenwel voldoende handelingen worden uitgevoerd om eventuele hinder naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Daarom worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.
- De afvoerkanalen moeten blijvend voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren.
 - In ieder geval moet de uitlaat zich 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Voor deze locatie is er milieuvergunning bekend bij de dienst Milieu en Klimaat (11431/E/1) op naam van HILAL De werken die beschreven worden in deze aanvraag dienen mogelijks nog geregulariseerd te worden in een nieuwe aanvraag. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

2/ Plaatsing van een zaakgebonden publiciteitsinrichting:

De zaakgebonden publiciteitsinrichting is voldoende inpasbaar in het straatbeeld. Deze is qua omvang beperkt en staat in verhouding ten aanzien van de gevelbreedte. De inrichting reikt slechts voor een beperkt aandeel uit ten aanzien van de rooilijn. De vrije hoogte onder de inrichting ten aanzien van het openbaar domein is voldoende groot. Het risico op aanrijden is bijgevolg voldoende beperkt.

De aanvraag omvat weinig informatie met betrekking tot de aard van de verlichting. Om de inpasbaarheid ervan te verzekeren worden volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- De verlichting van de publiciteit moet voorzien worden van een dimmer. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Er wordt geen knipperende of bewegende publiciteit toegestaan.

3/ Overige wijzigingen aan de voorgevel:

In voorliggende aanvraag worden er geen constructieve wijzigingen aangebracht aan de voorgevel. Er wordt evenwel opgemerkt dat de bestaande voorgevel niet overeenstemt met de rechtmatige vergunde voorgevel (zie beschrijving). Daarbij werd het oorspronkelijke dorpel- en vloerpeil van de hoofdtoegang verhoogd. In voorliggende aanvraag maakt de regularisatie van deze wettelijk uitgevoerde handelingen aan de voorgevel geen deel uit van deze aanvraag. De plannen van de rechtmatig vergunde toestand zijn immers niet in beeld gebracht. Er kan evenwel enkel akkoord gegaan worden met de regularisatie van deze ingrepen indien de toegang tot de zaak voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De dorpel aan de toegangsdeur en het achterliggende vloerpeil van de zaak moet worden verlaagd tot deze maximaal 2cm hoger reikt dan het trottoirpeil. Deze verlaagde zone moet voorzien worden over de volledige breedte van de toegangsdeur en tot een diepte van 1,50 m voorbij de draaicirkel van de deur. Het resterende niveauverschil tussen deze zone en het overige vloerpeil van de horecazaak moet opgevangen worden met een helling met een maximale hellingsgraad van 10 %. De helling moet beschikken over een minimale breedte van 1,45 m. De horecazaak moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het wordt positief bevonden dat de zaak, ondanks dat dit niet verplicht is vanuit de verordening, voorzien wordt van een integraal toegankelijk toilet. De inrichting komt evenwel niet overeen met de voorschriften uit de verordening gezien de toegangsdeur van de toilet niet voorzien is van een vrije en vlakke draairuimte (draaicirkel van 1,50 m). De gang naar deze deur is immers te smal waardoor een persoon in rolstoel deze deur niet of zeer moeilijk zal kunnen bedienen. Bij voorkeur wordt de inrichting en toegangsdeur van de toilet zodat deze wel voldoet aan de voorschriften. Dit is mogelijk door het toilet qua indeling te spiegelen en de toegangsdeur te voorzien aan de bovenzijde. Een alternatief bestaat er in de nieuwe toilet op een grotere afstand (minstens 1,50m) te voorzien van het bestaande toilet. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025033693 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handel naar horeca en het plaatsen van een reclamebord boven de ingang aan de heer Bilal Böcük gelegen te Frans van Ryhovelaan 164 en 164A-164B, 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:

Brandweervoorschriften:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 mei 2025 met kenmerk 034202-007/LT/2025).

Toegankelijkheid:

De dorpel aan de toegangsdeur en het achterliggende vloerpeil van de zaak moet worden verlaagd tot deze maximaal 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. Deze verlaagde zone moet voorzien worden over de volledige breedte van de toegangsdeur en tot een diepte van 1,50 m voorbij de draaicirkel van de deur. Het resterende niveauverschil tussen deze zone en het overige vloerpeil van de horecazaak moet opgevangen worden met een helling met een maximale hellingsgraad van 10%. De helling moet beschikken over een minimale breedte van 1,45 m. De horecazaak moet blijvend voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Verlichting:

- De verlichting van de publiciteit moet voorzien worden van een **dimmer**. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling

geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

- Er wordt **geen knipperende of bewegende publiciteit** toegestaan.

Afvalwater:

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.

Geur:

De **afvoerkanalen** moeten blijvend voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren.
- In ieder geval moet de uitlaat zich 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal

Geluid:

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

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. **Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.**

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
 - de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

- In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

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

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

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande). Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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

Openbaar domein:

Op het openbaar domein voor het perceel ligt nog steeds een oprit aangelegd, deze is te verwijderen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toegankelijkheid:

Bij voorkeur wordt de inrichting en toegangsdeur van de nieuwe toilet herzien zodat deze wel voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit is mogelijk door het toilet qua indeling te spiegelen en de toegangsdeur te voorzien aan de bovenzijde. Een alternatief bestaat er in de nieuwe toilet op een grotere afstand (minstens 1,50 m) te voorzien van het bestaande toilet.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

Voor alle **inrichtingen en activiteiten** voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Voor deze locatie is er milieuvergunning bekend bij de dienst Milieu en Klimaat (11431/E/1) op naam van

HILAL De werken die beschreven worden in deze aanvraag dienen mogelijks nog geregulariseerd te worden in een nieuwe aanvraag.

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 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve i.f.v het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Verlichting:

Conform Vlaamse Reguleerwet 2, deel 4, hoofdstuk 4.6 gelden volgende voorschriften:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Conform Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode gelden volgende voorschriften:

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 m boven de grond bevinden.

Bijkomende richtlijnen:

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonst 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 vervalt termijn 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 vervalt termijn 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 stilzweigend 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06053 - OMV_2025033693 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handel naar horeca en het plaatsen van een reclamebord boven de ingang - zonder openbaar onderzoek - Frans van Ryhovelaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025033693

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_Ryhove_G_B_1_Voorgevel.pdf	4GNssQ66M+9tICDDo34jgw==
BA_Ryhove_G_N_1_Voorgevel.pdf	pbe4Mg2F/31KUJRn9siXrQ==
BA_Ryhove_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	QA4MhJLqdiUcegJEmoVElw==
BA_Ryhove_L_N_1_Legende.pdf	XU0gNXfw8pNMKHcJjvqVrg==
BA_Ryhove_P_B_1_Riolerings en funderingsplan.pdf	sslqD7AUK5f6B131ETbSbw==
BA_Ryhove_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	m/vQVHWKpnP02kLnarJSVg==
BA_Ryhove_P_B_3_Eerste verdieping.pdf	e3HnplQtwVOLtaGrVZ6vGg==
BA_Ryhove_P_B_4_Tweede verdieping.pdf	Qc4hQjM+U+V5pucQdOB+dA==
BA_Ryhove_P_N_1_Riolerings en funderingsplan.pdf	tdzSwgqwBZ8PV2JVxyzWeg==
BA_Ryhove_P_N_2_Gelijkvloers.pdf	Tcmep6QV8dCBiXTc75B3OQ==
BA_Ryhove_P_N_3_Eerste verdieping.pdf	LJYsD2t/PhE4mPbYDKhp0Q==
BA_Ryhove_P_N_4_Tweede verdieping.pdf	EOipqPeBYfMcVbeGIH+sRw==
BA_Ryhove_S_B_1_Doorsnede AB.pdf	g3Nz1Fui4xuwA0b8LVgFlw==
BA_Ryhove_S_N_1_Doorsnede AB.pdf	/qF+zYx/Cd+DI0++1C+IoA==