



2025_CBS_06182 OMV_2025054384 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de functie handel naar horeca en van het plaatsen van een luifel en afvoerkanalen - zonder openbaar onderzoek - Oudburg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Moon-Sung Kim met als contactadres De Pascalestraat 32, 1040 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2025054384) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van de functie handel naar horeca en van het plaatsen van een luifel en afvoerkanalen
- Adres: Oudburg 23, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 708D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 mei 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, plaats en rechtmatige toestand

OMGEVING

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen langs Oudburg in de binnenstad. Oudburg wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing van overwegend drie bouwlagen, afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft voornamelijk residentiële panden waarvan velen met een economische plint (overwegend horeca).

MORFOLOGIE

Het pand in kwestie bestaat uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt tevens over een gelijkvloers aanbouwvolume. Het volledige perceel is bebouwd.

ERFGOED

Het pand is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht *“Patershol en omgeving”*. Het pand is beschermd als monument en tevens opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed waar het als volgt wordt beschreven:

“Drie rijhuizen van drie bouwlagen hoog, met een gevelwand ontworpen als een geheel bestaande uit drie partijen (overeenstemmend met de woningen), van respectievelijk twee, drie en twee traveeën breed, afgedekt met een zadeldak, uit de tweede helft van de 19de eeuw. Bepleurde en witgeschilderde lijstgevel met hardstenen plint. Typische houten 19de-eeuwse winkelpui in elke zijpartij, winkelpui met dieperliggende deur tussen twee afgeronde vensters met doorlopende gekleurde band in glas in lood in de middenpartij; begane grond afgelijnd door doorlopende puilijst die een gebogen fronton vormt ter hoogte van de middentravee. Middenpartij gemarkeerd door kolossale pilasters en verfraaid met pilasterversiering tussen de rechthoekige vensters. Zijpartijen geritmeerd door rechthoekige vensters met geriemde omlijsting met oren en versierde sluitsteen. Cordonlijsten verbinden onderdorpels der vensters. Hoofdgestel, met fries ter hoogte van middenpartij versierd met panelen en gekorniste kroonlijst met tandlijst en klossen boven middenpartij.”

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een handelszaak bestaande uit een gelijkvloerse handelszaak en een onlosmakelijk verbonden woonentiteit. Op het gelijkvloers bevindt zich de handelszaak aan de straatzijde. De toegang tot de handelszaak vormt tevens de toegang tot de woning. Aan de achterzijde bevindt zich een keuken, een badkamer en stockageruimte.

Op de eerste verdieping beschikt het pand over een eerste slaapkamer aan de straatzijde en een leefruimte aan de achterzijde. Beiden worden van elkaar gescheiden door een traphal en een tweede badkamer. Op de tweede verdieping bevinden zich twee bijkomende slaapkamers. Onder het hellende dak bevinden zich een vierde en vijfde slaapkamer.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op de functiewijziging van het handelsdeel naar horeca. Voorliggende aanvraag tracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden uit voorgaande aanvragen (OMV_2023062099 en OMV_2023121888).

1/ Functiewijziging

Op het gelijkvloers wordt de handelszaak aan de straatzijde heringericht tot de verbruikerszaal van de horecazaak. De gelijkvloerse badkamer wordt ingericht als een toilet voor de klanten. De bergruimte wordt voorzien als bergruimte en afvalberging voor de horecazaak. De keuken blijft behouden en dient zowel voor de horecazaak als voor de woonentiteit.

Op de eerste verdieping wordt de ruimte aan de straatzijde en de ruimte aan de achterzijde heringericht tot een eet- en zitruimte. De tussengelegen badkamer wordt behouden. Op de tweede verdieping blijven de slaapkamers behouden. De zolderruimte wordt ingericht als bergruimte voor de woning.

2/ Plaatsing van afvoerkanalen

Tegen het achtergevelvlak van de woning wordt een afvoerkanaal aangebracht.

Het voorgevelvlak van het pand blijft ongewijzigd. Er worden geen (vergunningsplichtige) publiciteitsinrichtingen voorzien. De bestaande en wederechtelijk aangebrachte zonneluifel blijft behouden, doch maakt geen deel uit voor regularisatie binnen voorliggende aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 06/07/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de functie handel naar horeca en het plaatsen van publiciteit (OMV_2023062099).
- Op 09/11/2023 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de functie handel naar horeca (OMV_2023121888).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/12/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van bestemming van handel naar horeca (2009/1003).

Volgende historiek inzake bouwovertredingen zijn bekend

- Er werd op 21 december 2021 vastgesteld dat de vergunde handelsfunctie op het gelijkvloers werd gewijzigd naar een horecafunctie.
- Er werd een aanmaning verstuurd op 11 januari 2022 voor het indienen van een omgevingsvergunning.
- Er werden verschillende aanvragen ingediend die evenwel werden geweigerd (zie boven).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

- **Geen bezwaar** van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 11 juni 2025.

- **Gunstig advies** van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 mei 2025 onder ref. 018141-013/EVM/2025.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern, zone A voor woningen en zone B voor woningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening 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.

4.4. Milieutechnische aspecten

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van het restaurant 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

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat van de keukendampen moet zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren. Bijkomend moet deze zich 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden (horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geluid

Er dienen voldoende (akoestische) maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,slow} 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan

te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan:

De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A).

LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

4.5. 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 - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

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

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke

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

Functiewijziging en aanbrengen afvoerkanalen

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van de handelsruimte naar een horecazaak. Volgens de Visienota “Detailhandel en Horeca” bevindt het pand zich in het kernwinkelgebied 9000. Dit kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Binnen voorliggende aanvraag blijft de economische plint van het pand behouden hetgeen wenselijk is. Voor de bovenverdiepingen geldt dat we binnen het kernwinkelgebied bestaande leegstand willen aanpakken en eventueel toekomstige leegstand willen voorkomen. In voorliggende aanvraag zal de uitbater van de horecazaak tevens de bewoner zijn van de woonentiteit. De woning beschikt daarbij over voldoende woonkwaliteit.

Bijgevolg is er geen bezwaar tegen de functiewijziging van het pand. De uitbater dient evenwel over een horeca-attest te beschikken en dient, indien een terras gewenst zou zijn, ook een terrasvergunning aan te vragen. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

De voorgestelde ingrepen hebben ook geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand en het stadsgezicht. Het gebouw werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg waardoor er een genuanceerde erfgoedevaluatie kan gebeuren. De erfgoedwaarde wordt in essentie bepaald door volgende aspecten:

- De architecturale vormgeving van het pand als voorbeeld van een 19^{de}-eeuwse burgerwoning met winkelpui, in een neoclassicistische vormtaal.
- De eenheid met de aanpalende panden nrs. 19 en 21 waardoor het een hoge beeldwaarde heeft in de straat.
- De dragende structuren van het pand: de dragende muren, houten vloerroosterings, houten dakconstructie, keldergewelven en trappartij.
- De plattegrond die kenmerkend is voor een 19^{de}-eeuws burgerhuis met winkelfunctie.

Gekoppeld aan de functie horeca werden in de verbruiksruimte afvoerkanalen aangebracht boven de tafeltjes die via een centraal kanaal naar de achtergevel worden geleid. Gezien de sobere inrichting van het interieur zonder noemenswaardige erfgoedelementen is hiertegen geen bezwaar. Het afvoerkanaal dat tegen de achtergevel zal voorzien worden is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein en is daarom ook aanvaardbaar.

Om de eventuele hinder van de horecazaak op de omgeving zoveel mogelijk te beperken worden evenwel bijkomende 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.
- De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. De uitlaat van de keukendampen moet zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren. Bijkomend moet deze zich 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden (horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal).
- Er dienen voldoende (akoestische) maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen.

Publiciteit

Er wordt opgemerkt dat in voorliggende aanvraag geen publiciteitsinrichting wordt vergund. Indien er alsnog een wens bestaat om publiciteit aan te brengen is dit mogelijk vergunningsplichtig. Als er publiciteit wordt voorzien, dient het '*Afwegingskader Publiciteit in beschermde context*' van het agentschap Onroerend Erfgoed hiervoor als basis. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Zonneluifel

De zonneluifel aan de voorgevel werd wederechtelijk aangebracht. Het element doet afbreuk aan de beeldwaarde van de 19de-eeuwse winkelpui en heeft een impact op de zichtassen in de straat Oudburg die beschermd is als stadsgezicht. De zonneluifel ontsiert het beschermd karakter van de omgeving en wordt bij voorkeur verwijderd. Een terrasinrichting met losse parasols is vanuit erfgoed oogpunt wel aanvaardbaar in deze context. Dit vereist evenwel een terrasvergunning. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Gezien de zonneluifel een verjaard bouw misdrijf betreft kan afbraak evenwel niet langer opgelegd worden. In voorliggende aanvraag wordt de zonneluifel evenwel niet geregulariseerd. De zonneluifel blijft onvergund. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025054384_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 de regularisatie van de functie handel naar horeca en van het plaatsen van een luifel en afvoerkanalen aan de heer Moon-Sung Kim gelegen te Oudburg 23, 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:

Zonneluifel

In voorliggende aanvraag wordt de zonneluifel evenwel niet geregulariseerd. De zonneluifel blijft onvergund.

Milieu

- 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.
- De uitlaat van de keukendampen moet zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren. Bijkomend moet deze zich 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden (horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal).
- Er dienen voldoende (akoestische) maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LMax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan:

De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A).

LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Zonneluifel

De zonneluifel ontsiert het beschermd karakter van de omgeving en wordt bij voorkeur verwijderd. Een terrasinrichting met losse parasols is vanuit erfgoed oogpunt wel aanvaardbaar in deze context. Dit vereist evenwel een terrasvergunning.

Horeca-attest en terras

De uitbater dient over een horeca-attest te beschikken en indien een terras gewenst zou zijn ook een terrasvergunning aan te vragen.

Publiciteit

Als er publiciteit wordt voorzien, dient het *'Afwegingskader Publiciteit in beschermde context'* van het agentschap Onroerend Erfgoed hiervoor als basis.

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 vervaltijd 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 vervul bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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 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_06182 - OMV_2025054384 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van de functie handel naar horeca en van het plaatsen van een luifel en afvoerkanalen - zonder openbaar onderzoek - Oudburg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025054384

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_10_Oudburg_23_I_B_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	lth5xTMnC8YC1ROAr3B9jw==
BA_11_Oudburg_23_G_V_voorgevelplan vergunde toestand.pdf	leKxHRp5bqHflfETpXF+SQ==
BA_12_Oudburg_23_G_BN_voorgevelplan bestaande en nieuwe toestand.pdf	ubhXXKVetNETxNIxo4Vq0g==
BA_13_Oudburg_23_G_VB_achtergevelplan vergunde en bestaande toestand.pdf	y+82yeLI6C4dGyF7VhfwLQ==
BA_14_Oudburg_23_G_N_achtergevelplan nieuwe toestand.pdf	a0MIm/NNQNd0v3UrB92YfQ==
BA_15_Oudburg_23_P_V_0_grondplan gelijkvloers vergunde toestand.pdf	4uEL1H+qDash0Rw0EvMRDA==
BA_16_Oudburg_23_P_BN_0_grondplan gelijkvloers bestaande en nieuwe toestand.pdf	c1VN1uwM0ZaSPFIjbwIIMg==
BA_17_Oudburg_23_P_V_1_grondplan verdieping 1 vergunde toestand.pdf	vor9jbWNQ5khc+Zmp3TB8w==
BA_18_Oudburg_23_P_BN_1_grondplan verdieping 1 bestaande en nieuwe toestand.pdf	kezb8w1wT0IUkwMOMM0ug==
BA_19_Oudburg_23_P_V_2_grondplan verdieping 2 vergunde toestand.pdf	47b3B27IEvjqNp5KUUft2g==
BA_20_Oudburg_23_P_BN_2_grondplan verdieping 2 bestaande en nieuwe toestand.pdf	1R+Hc3JEDI8gF0E0HjqJog==
BA_21_Oudburg_23_S_V_doorsnede vergunde toestand.pdf	Kkf6UegkqhLoV1phNMUFOg==
BA_22_Oudburg_23_S_BN_doorsnede bestaande en nieuwe toestand.pdf	sf50GVy636pSqK43TPUvBA==