



2025_CBS_07894 OMV_2025067240 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met horecazaak - zonder openbaar onderzoek - Kliniekstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Pema Lazhen met als contactadres Kliniekstraat 3 bus A, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025067240) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning met horecazaak
- Adres: Kliniekstraat 3-3A, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 55B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juli 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het pand van aanvraag is gelegen langs de Kliniekstraat in de wijk Oud Gentbrugge. Het pand ligt nabij het kruispunt van de Kliniekstraat met de Tweekapellenstraat en de Sint-Simonstraat. Het pand maakt onderdeel uit van het bouwblok begrensd door de Kliniekstraat, de Tweekapellenstraat, de Jef Vandermeulenstraat en de Frederik Burvenichstraat. In het binnengebied van het bouwblok bevindt zich een zorgcampus. De omgeving langs de Kliniekstraat bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing (type rijwoningen) bestaande uit twee tot drie bouwlagen afgewerkt met zadeldaken.

PLAATS EN MORFOLOGIE

Het pand van aanvraag bevindt zich op een compact perceel met aan de straatzijde een breedte van 4,95 m. Aan de straatzijde bevindt zich een perceelsbreed hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt bijkomend over twee aanbouwvolumes:

- Het pand beschikt langsheen de linkerperceelsgrens over een aanbouwvolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume reikt van het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot tegen de achterste perceelsgrens.
- Palend langsheen de rechterperceelsgrens beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume reikt van het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot tegen de achterste perceelsgrens. Het perceel is volledig volgebouwd.

Boven het plat dak van het hogere aanbouwvolume werd wederrechtelijk een dakterras aangelegd dat uitkraagt tot boven het gelijkvloerse aanbouwvolume.

PROGRAMMA

Het pand betreft een eengezinswoning met op het gelijkvloers een onlosmakelijk verbonden horecazaak in nevenfunctie. Deze horecabestemming werd recent vergund (OMV_2024084662).

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich de horecazaak met een gebruikersruimte in het hoofdvolume en een keuken in het aanbouwvolume. Aan de linkerachterzijde van het hoofdvolume bevindt zich de traphal en het toilet van de horecazaak. De publiek toegankelijk ruimte bedraagt 42 m². Vanuit de traphal heeft men toegang tot de kelder van de woning (10,80 m²). Op de eerste verdieping bevindt zich de leefruimte met open keuken van de woning. In het aanbouwvolume bevindt zich een badkamer. Onder het hellend dak beschikt de woning over twee slaapkamers.

VOORGEVEL

In de voorgaande vergunning (OMV_2024084662) werden tevens wijzigingen aan de voorgevel vergund: *“De deur en de ramen worden binnen de bestaande gevelopening gewisseld van positie. De bestaande centrale inkomdeur wordt verplaatst naar de linkerkant. Het nieuwe*

etalageraam zal zich aan de rechterzijde van de inkomdeur bevinden.” Op basis van de aangereikte plannen (bestaande toestand) en foto’s in voorliggende aanvraag dient evenwel te worden vastgesteld dat deze handelingen niet werden uitgevoerd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Renovatie van de voorgevel:

Op het gelijkvloers wordt het bestaande houten buitenschrijnwerk (bestaande uit een centrale deur met langs weerszijden een etalageraam) en de ondergelegen plint uitgebroken. In de plaats wordt een glazen voorgevel voorzien in zwart aluminium buitenschrijnwerk bestaande uit een toegangsdeur aan de linkerzijde, een vitrine aan de rechterzijde en een breed raam aan de bovenzijde.

De bestaande luifel boven het gelijkvloerse raamvlak wordt verwijderd. De voorgevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 12 cm) en afgewerkt met een crepi in een beige kleur. De nieuwe gevelafwerking reikt 14 cm voorbij de rooilijn. De dakgoot en het buitenschrijnwerk op de verdiepingen blijven behouden.

2/ Aanbrengen van publiciteitsinrichtingen:

Boven het gelijkvloerse raamvlak wordt een langse publiciteitsinrichting aangebracht (aangeduid als P2 op de plannen). De publiciteitsinrichting beschikt over een hoogte van 0,70 m en een breedte van 4,12 m. De inrichting reikt 5 cm uit ten opzichte van het nieuwe voorgevelvlak en reikt bijgevolg 0,19 m uit t.o.v. de rooilijn. De vrije hoogte onder de inrichting (t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 2,86 m. De inrichting betreft een zwart paneel met het logo van de zaak en de naam SUSHI TEI in witte letters. Het paneel is uitwendig verlicht langs de bovenzijde.

Naast het raamvlak van de eerste verdieping wordt een dwarse publiciteitsinrichting aangebracht (aangeduid als P1 op de plannen). De publiciteitsinrichting beschikt over een hoogte van 1,50 m en een breedte van 0,20 m. De inrichting reikt 0,65 m uit ten opzichte van het nieuwe voorgevelvlak en reikt bijgevolg 0,79 m uit t.o.v. de rooilijn. De vrije hoogte onder de inrichting (t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 4,22 m. De inrichting betreft een langs beide zijden overwegend zwart paneel met het logo en de naam van de zaak. Aan de onderzijde staat in witte letters JAPANS RESTAURANT op een rode achtergrond. Het paneel is inwendig verlicht.

3/ Renovatie van de achtergevels:

In de achtergevel wordt de wederrechtelijk aangebrachte terrasconstructie afgebroken. De bestaande toegangsdeur tot het terras wordt verwijderd en vervangen door een vast raamvlak in zwart buitenschrijnwerk. De achtergevelvlakken worden aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 12 cm) en afgewerkt met een crepi (dikte 2 cm) in een beige kleur.

Aan de linkerzijde van de achtergevel wordt een nieuw afvoerkanaal aangebracht. Het afvoerkanaal wordt doorgetrokken tegen het nieuwe achtergevelvlak tot 1 m boven de kroonlijst van het achtergevelvlak.

4/ Vervanging van het dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt afgebroken en vervangen. De dakopstand van het nieuwe dakvlak sluit aan op de dakopstand van de achteraanpalende (Tweekappellenstraat 75). Ten gevolge van het nieuwe dakvlak wordt de scheidingsmuur met de rechteraanpalende (Kliniekstraat 5) opgehoogd met 10 cm.

5/ Interne aanpassingswerken:

In de kelder van het pand wordt de afvalberging van de horecazaak ingericht. Onder de nok van de woning wordt een bergruimte ingericht voor de woning. Deze wordt toegankelijk gemaakt via een vaste trap.

2. **HISTORIEK**

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 22/08/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie wonen naar horeca en wonen (OMV_2024084662).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 24/06/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een dubbelzijdige lichtkast aan de gevel van een handelszaak (1999/20136).

BEOORDELING AANVRAAG

3. **EXTERNE ADVIEZEN**

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 augustus 2025 onder ref. 073045-002/EVM/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De brandweer heeft geen bezwaar bij het verbouwen van een horecazaak met woning.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.9: Afvalruimte bij horecazaken.**

Dit artikel schrijft voor dat elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

Toetsing:

De horecazaak werd reeds vergund in voorgaande aanvraag (OMV_2024084662). In deze aanvraag werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er een afvalruimte voorzien moest worden van minimaal 4 m² die bovendien voldoende verlucht is.

In voorliggende aanvraag wordt de kelder ingericht als afvalberging. De kelder is voldoende groot maar het is onduidelijk of de ruimte voldoende verlucht kan worden. De afvalberging in de kelder moet voldoende kunnen verlucht worden (bv. met ventilatiekanalen of roosters). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **Artikel 3.10: Afvoerkanaal voedselbereidingen:**

Dit artikel schrijft voor dat de lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

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, en in ieder geval 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.

Toetsing:

De horecazaak werd reeds vergund in voorgaande aanvraag (OMV_2024084662). In deze aanvraag werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat er afvoerkanaal moest worden voorzien conform bovenstaande richtlijnen.

In voorliggende aanvraag wordt een afvoerkanaal voorzien tegen het achtergevelvlak van het pand. Het afvoerkanaal wordt doorgetrokken tot 1 m boven de kroonlijst van het achtergevelvlak. Op basis van de luchtfoto's blijkt dat het afvoerkanaal evenwel niet hoog genoeg reikt ten aanzien van aanpalende ramen. Het afvoerkanaal moet zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop het geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen binnen een straal van 10 m. 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 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. De aanvraag wijkt af op volgend punt:

Cfr. artikel 18 moeten alle niveauverschillen tot en met 18 cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Afwijking: De plannen geven onvoldoende duidelijkheid over het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpeil in de horecazaak. Op basis van meting blijkt evenwel dat de nieuwe dorpel al 4 cm hoger reikt dan het trottoirpeil.

Toetsing: Gezien de volledige gelijkvloerse gevel van het pand wordt vervangen biedt dit voldoende opportuniteiten voor de inrichting van een toegangsdeur die voldoet aan de voorschriften van de verordening. Het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpeil is beperkt zodat dit kan met minimale ingrepen. De horecazaak moet voorzien worden van een toegang die voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De conformiteit met de voorschriften van de verordening kan bekomen door het vloerpeil van de horecazaak en de dorpel minstens gedeeltelijk te verlagen tot deze uiterlijk 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. De zone die verlaagd moet worden betreft de dorpel voor de toegangsdeur en de zone achter de toegangsdeur. De zone achter de toegangsdeur moet daarbij voldoende groot zijn zodat een vrije en vlakke draairuimte mogelijk is. Het zeer beperkte hoogteverschil tussen deze zone en het resterende gelijkvloers kan overbrugd worden met een helling met een hellingsgraad van maximaal 10%. 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 conformiteit te verzekeren worden volgende zaken opgenomen:

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse aan de hand van een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

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 opgeloste vetten in het afvalwater dienen te worden afgescheiden van het afvalwater voordat dit in de openbare riolering terecht komt. Hiertoe dient een correct gedimensioneerde vetafscheider te worden geïnstalleerd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur

AFVALBERGING

In voorliggende aanvraag wordt de kelder ingericht als afvalberging. De kelder is voldoende groot maar het is onduidelijk of de ruimte voldoende verlucht kan worden. De afvalberging in de kelder moet voldoende kunnen verlucht worden (bv. met ventilatiekanalen of roosters). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

AFVOERKANAAL

In voorliggende aanvraag wordt een afvoerkanaal voorzien tegen het achtergevelvlak van het pand. Het afvoerkanaal wordt doorgetrokken tot 1 m boven de kroonlijst van het achtergevelvlak. Op basis van de luchtfoto's blijkt dat het afvoerkanaal evenwel niet hoog genoeg reikt ten aanzien van aanpalende ramen. Het afvoerkanaal moet zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop het geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen binnen een straal van 10 m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden (vetfilter, UV filter, luchtfilter, elektrostatische filter, actief kool filter, neutralisatie, ..). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het ophopen van stof kan de doorstroming van lucht belemmeren, wat de werking van de ventilatie verslechtert en meer geluid veroorzaakt. De ventilatiekanalen moeten daarom regelmatig gereinigd en onderhouden worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Geluid

ACHTERGRONDMUZIEK

Er wordt enkel achtergrondmuziek gespeeld. De horecazaak heeft voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau (tot 85 dB(A) LAeq,15min).

AKOESTIEK

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

AFVOERKANAAL

Om geluidshinder van het afzuigstelsel te voorkomen moet nagedacht worden over een geluidsdemper (bv coulissendemper in het kanaalwerk, demper op de uitlaat van de schouw). Ook is een gedegen onderhoud van het stelsel noodzakelijk. 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 volledig 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 blijft ongewijzigd. 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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

1/ Er wordt aangegeven dat het afvoerkanaal zich te dicht zou bevinden en mogelijks aanleiding geeft tot hinder.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

1/ In voorliggende aanvraag wordt een afvoerkanaal voorzien tegen het achtergevelvlak van het pand. Het afvoerkanaal wordt doorgetrokken tot 1 m boven de kroonlijst van het achtergevelvlak. Op basis van de luchtfoto's blijkt dat het afvoerkanaal evenwel inderdaad niet hoog genoeg reikt ten aanzien van aanpalende ramen. Het afvoerkanaal moet zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop het geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen binnen een straal van 10 m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden (vetfilter, UV filter, luchtfilter, elektrostatische filter, actief kool filter, neutralisatie, ..). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om geluidshinder van het afzuigstelsel te voorkomen moet nagedacht worden over een geluidsdemper (bv coulissendemper in het kanaalwerk, demper op de uitlaat van de schouw). Ook is een gedegen onderhoud van het stelsel noodzakelijk. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Renovatie van de voorgevel:

WIJZIGING SCHRIJNWERK

Het nieuwe gelijkvloerse raamvlak ver groot de natuurlijke lichtinval in het pand en versterkt het contact met de straat. Gezien de volledige gelijkvloerse gevel van het pand wordt vervangen biedt dit voldoende mogelijkheden voor de inrichting van een toegangsdeur die voldoet aan de voorschriften van de verordening. Het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het vloerpeil is beperkt zodat dit kan met minimale ingrepen. De horecazaak moet voorzien worden van een toegang die voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De conformiteit met de voorschriften van de verordening kan bekomen door het vloerpeil van de horecazaak en de dorpel minstens gedeeltelijk te verlagen tot deze uiterlijk 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. De zone die verlaagd moet worden betreft de dorpel voor de toegangsdeur en de zone achter de toegangsdeur. De zone achter de toegangsdeur moet daarbij voldoende groot zijn zodat een vrije en vlakke draairuimte mogelijk is. Het zeer beperkte hoogteverschil tussen deze zone en het resterende gelijkvloers kan overbrugd worden met een helling met een hellingsgraad van maximaal 10%. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

VOORGEVELISOLATIE EN AFWERKING

De voorgevel wordt aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt. Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden. De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm. Dorels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het is onduidelijk welk isolatiemateriaal voorzien wordt. Gezien de isolatie uitkraagt ten opzichte van de rooilijn kan hiermee enkel akkoord gegaan worden indien het de energie-efficiënte van het pand ten goede komt. Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bijkomend worden volgende voorwaarden opgenomen:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.

- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst.
- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Aanbrengen van publiciteitsinrichtingen:

LANGSE INRICHTING

De langse inrichting (aangeduid als P2 op de plannen) is voldoende inpasbaar binnen deze omgeving en wordt gunstig beoordeeld.

DWARSE INRICHTING

De dwarse inrichting (aangeduid als P1 op de plannen) wordt ongunstig beoordeeld. Deze inrichting is onvoldoende inpasbaar in de omgeving omwille van volgende redenen:

- De publiciteitsinrichting wordt voorzien naast het raamvlak op de eerste verdieping. De inrichting reikt daarbij op een hoogte van 4,22 m tot 5,72 m. De verlichting van deze publiciteitsinrichting geeft mogelijks hinder voor omwonenden woonachtig op de verdiepingen. Er wordt gevraagd publiciteitsinrichtingen te beperken onder de raamdorpels van de eerste verdieping. Dit komt de functionele leesbaarheid van het pand ten goede aangezien de horecazaak zich enkel op het gelijkvloers bevindt en het wonen op de verdiepingen. Dit komt tevens overeen met de panden in de omgeving die hoofdzakelijk woningen betreffen waarvan enkele met een economische plint. Bovendien wordt geoordeeld dat dit de zichtbaarheid van de horecazaak voldoende vergroot. Het pand is immers zichtbaar vanuit verschillende hoeken vanaf het nabijgelegen kruispunt.
- De publiciteitsinrichting beschikt over een betrekkelijke omvang. De publiciteitsinrichting beschikt over een hoogte van maar liefst 1,50 m. Er wordt geoordeeld dat dergelijke hoogte niet in verhouding staat ten opzichte van de omgeving. De omgeving betreft een klassieke woonstraat. Bovendien wordt de inrichting aangebracht bovenop de nieuwe gevelisolatie en afwerking waardoor de uitsprong maar liefst 0,79 m bedraagt uitsprong t.o.v. de rooilijn. Er wordt geoordeeld dat dergelijke grote uitsprong een te grote claim legt op het openbaar domein.

De dwarse publiciteitsinrichting (aangeduid als P1 op de plannen) wordt uit de vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er wordt alvast meegegeven dat er akkoord gegaan kan worden met 1 dwars publiciteitspaneel dat voldoet aan onderstaande richtlijnen:

- De inrichting wordt voorzien onder de raamdorpel van het raam op de eerste verdieping.

- De inrichting reikt maximaal 60 cm voorbij de rooilijn (inclusief bevestigingsmethode).
- De vrije hoogte onder de publiciteitsinrichting voldoet aan artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement.

De inrichting van een dwarse inrichting vereist een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

BELICHTING

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te 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). Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Met betrekking tot de wijze van verlichting worden volgende zaken opgenomen:

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de zaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 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 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).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

3/ Renovatie van de achtergevels:

Het wordt positief bevonden dat de wederrechtelijk aangebrachte terrasconstructie wordt verwijderd. Ook het isoleren en afwerken van de achtergevel wordt positief bevonden. In voorliggende aanvraag wordt een afvoerkanaal voorzien tegen het achtergevelvlak van het pand. Het afvoerkanaal wordt doorgetrokken tot 1 m boven de kroonlijst van het achtergevelvlak. Op basis van de luchtfoto's blijkt dat het afvoerkanaal evenwel niet hoog genoeg reikt ten aanzien van aanpalende ramen. Het afvoerkanaal moet zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop het geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen binnen een straal van 10 m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Vervanging van het dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume:

Er is geen bezwaar tegen de vervanging van het dakvolume. Gezien de beperkte oppervlakte van het dak is de aanvrager vrijgesteld tot de heraanleg van het dak als groendak. De beperkte ophoging van de scheidingsmuur met de rechteraanpalende is ruimtelijk aanvaardbaar. Deze

sluit aan op de scheidingsmuur met de achteraanpalende. Bovendien bevinden er zich in de directe omgeving gelijkaardige aanbouwvolumes.

5/ Interne aanpassingswerken:

In voorliggende aanvraag wordt de kelder ingericht als afvalberging. De kelder is voldoende groot maar het is onduidelijk of de ruimte voldoende verlucht kan worden. De afvalberging in de kelder moet voldoende kunnen verlucht worden (bv. met ventilatiekanalen of roosters). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor de dwarse publiciteitsinrichting. De inrichting is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. 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_2025067240_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met horecazaak aan mevrouw Pema Lazhen gelegen te Kliniekstraat 3-3A, 9050 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:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

De dwarse publiciteitsinrichting (aangeduid als P1 op de plannen) wordt uit de vergunning gesloten.

Brandweervoorschriften:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 augustus 2025 met kenmerk 073045-002/EVM/2025).

Publiciteit en verlichting:

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te 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).
- Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Toegankelijkheid:

De horecazaak moet voorzien worden van een toegang die voldoet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Voorgevelisolatie:

- Het isolatiemateriaal moet een **warmteweerstand** (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0 m²K/W.
- De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14 cm.
- Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3 m maximaal 5 cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen.

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. **Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.**

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

- De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.
- Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.
- Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst.

- Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10 cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de **vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Milieutechnische aspecten:

- De opgeloste vetten in het afvalwater dienen te worden afgescheiden van het afvalwater voordat dit in de openbare riolering terecht komt. Hiertoe dient een **correct gedimensioneerde vetafscheider** te worden geïnstalleerd.
- De afvalberging in de kelder moet **voldoende kunnen verlucht worden** (bv. met ventilatiekanalen of roosters).
- Het **afvoerkanaal** moet zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop het geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen binnen een straal van 10 m.
- Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een **filtersysteem** te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden (vetfilter, UV filter, luchtfilter, elektrostatische filter, actief kool filter, neutralisatie, ..).
- Er moeten voldoende **akoestische isolatiemaatregelen** genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens 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**.

De bouwheer/vergunninghouder moet vóór de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken vóór 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).

Uitvoering van de werken

- Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.
- Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.
- We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.
- Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.
- Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.
- Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie (zie bijlage). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.
- Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.
- De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.
- Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent > typ 'tijdelijke werfzone' in het zoekveld of via deze link.

Milieutechnische aspecten

- Het ophopen van stof kan de doorstroming van lucht belemmeren, wat de werking van de ventilatie verslechtert en meer geluid veroorzaakt. De ventilatiekanalen moeten daarom regelmatig **gereinigd en onderhouden** worden.
- Om geluidshinder van het afzuigstelsel te voorkomen moet nagedacht worden over een **geluidsdemper** (bv coulissendemper in het kanaalwerk, demper op de uitlaat van de schouw). Ook is een **gedegen onderhoud** van het stelsel noodzakelijk.

Toegankelijkheid

De conformiteit met de voorschriften van de verordening kan bekomen door het vloerpeil van de horecazaak en de dorpel minstens gedeeltelijk te verlagen tot deze uiterlijk 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. De zone die verlaagd moet worden betreft de dorpel voor de toegangsdeur en de zone achter de toegangsdeur. De zone achter de toegangsdeur moet daarbij voldoende groot zijn zodat een vrije en vlakke draairuimte mogelijk is. Het zeer beperkte hoogteverschil tussen deze zone en het resterende gelijkvloers kan overbrugd worden met een helling met een hellingsgraad van maximaal 10%.

Dwarse publiciteitsinrichting

Er wordt meegegeven dat er akkoord gegaan kan worden met 1 dwars publiciteitspaneel dat voldoet aan onderstaande richtlijnen:

- De inrichting wordt voorzien onder de raamdorpel van het raam op het eerste verdiep.
- De inrichting reikt maximaal 60 cm voorbij de rooilijn (inclusief bevestigingsmethode).
- De vrije hoogte onder de publiciteitsinrichting voldoet aan artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement.

De inrichting van een dwarse inrichting vereist een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag.

Publiciteit en verlichting

Met betrekking tot de wijze van verlichting worden volgende zaken opgenomen:

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de zaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u
- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangeliicht 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 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).

Ter volledigheid worden relevante voorschriften inzake verlichting opgenomen:

- Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (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 geconcipeerd 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.
- Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode:
 - 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.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de 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_07894 - OMV_2025067240 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning met horecazaak - zonder openbaar onderzoek - Kliniekstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025067240

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_Eengezinswoning_G_B_achter_09.07.2025.pdf	YATWRjOesi4GQftNsHjRBA==
BA_Eengezinswoning_G_B_voor_09.07.2025.pdf	SM2CaThk7ZcW2d0Top2+IQ==
BA_Eengezinswoning_G_N_achter_09.07.2025.pdf	Z9CSuJJYKFktnN0W5BOqjA==
BA_Eengezinswoning_G_N_voor_09.07.2025.pdf	fV3YrcXj/tjt71S2msls7Q==
BA_Eengezinswoning_I_B_inplantingsplan_09.07.2025.pdf	xcLFOk7Qvpblimw76GPrpg==
BA_Eengezinswoning_I_N_inplantingsplan_09.07.2025.pdf	T/7xjoDidg905DI1JxWiuA==
BA_Eengezinswoning_P_B_dak_09.07.2025.pdf	NMsflfRflqgSO5hCucXK0Q==
BA_Eengezinswoning_P_B_gelijkvloers_09.07.2025.pdf	0Q/F2AvjJt70VdAHHR1AiQ==
BA_Eengezinswoning_P_B_kelder_09.07.2025.pdf	clf2imGcyYOas99LxKYppw==
BA_Eengezinswoning_P_B_rioleringsplan_09.07.2025.pdf	qeCmnSc/g8t0ZkH0vgca8g==
BA_Eengezinswoning_P_B_verdieping 1_09.07.2025.pdf	YSvhtxd4D3bf7dCIEFlcuw==
BA_Eengezinswoning_P_B_verdieping 2_09.07.2025.pdf	ZVMfNIWnlmJKrR2L1e+KAA==
BA_Eengezinswoning_P_B_zolder_09.07.2025.pdf	mVPhk1zciyU1jWt5dbMXyw==
BA_Eengezinswoning_P_N_dak_09.07.2025.pdf	NkKjIBogIkgHlc3o2uwLQw==

BA_Eengezinswoning_P_N_gelijkvloers_09.07.2025.pdf	04Da+bkleS1Y2UuisR55vA==
BA_Eengezinswoning_P_N_kelder_09.07.2025.pdf	lwT561uhpwBLVqQtNXo1Q==
BA_Eengezinswoning_P_N_verdieping 1_09.07.2025.pdf	aAYlqlsDm/lAy20ksjHWTg==
BA_Eengezinswoning_P_N_verdieping 2_09.07.2025.pdf	dRUf3jkhw6Eg1CrWcgVvMA==
BA_Eengezinswoning_P_N_zolder_09.07.2025.pdf	UNYwoZYJKum87bFl8xVzrg==
BA_Eengezinswoning_S_B_AA_09.07.2025.pdf	cFIOrFYzoTRH5SzZNvgnEQ==
BA_Eengezinswoning_S_N_AA_09.07.2025.pdf	7rTvmiFpKncUggeAN/dn3w==
BA_Eengezinswoning_T_B_terreinprofiel 1_09.07.2025.pdf	+mOnft+kOoZilAyiHmvWUg==
BA_Eengezinswoning_T_B_terreinprofiel 2_09.07.2025.pdf	S/ytwZStrYHov5ggfj49sg==
BA_Eengezinswoning_T_N_terreinprofiel 1_09.07.2025.pdf	bSDHnr1gplXnd5llzO/O5Q==
BA_Eengezinswoning_T_N_terreinprofiel 2_09.07.2025.pdf	mTECbOYeyh8WovQdXmxKKw==