



2025_CBS_08769 OMV_2025081818 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een verbouwing en een functiewijziging van een handelsruimte naar horeca - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 oktober 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; 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?

M 82 CommV met als contactadres Casinoplein 26, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025081818) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een verbouwing en een functiewijziging van een handelsruimte naar horeca
- Adres: Nederkouter 125, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1319F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langsheen de Nederkouter in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van drie tot vier bouwlagen hoog. Het pand betreft een meergezinswoning met handelsgelijkvloers. Het gelijkvloers is ingericht met een handelsruimte en aparte inkom naar de bovenliggende woonentiteiten. Op de verdiepingen bevinden zich 6 studio's.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 58214) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:
"Burgerhuis in nieuwe zakelijkheid; baksteenbouw uit de jaren 1930".

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft het regulariseren van een aantal ingrepen op het gelijkvloers die anders werden uitgevoerd dan vergund. Bovendien wordt voor het gelijkvloers een bestemmingswijziging gevraagd van handel naar horeca.

Aanpassingen gelijkvloerse aanbouw

De gelijkvloerse bouwdiepte wordt anders uitgevoerd dan vergund. Hierbij wordt de vergunde patio (22,17 m²) centraal op het gelijkvloers gesupprimeerd en wordt de totale bouwdiepte met 5 m ingeperkt. De bouwdiepte in de nieuwe toestand wordt voorzien op 30,15 m. De achtertuin heeft in de nieuwe toestand een totale oppervlakte van ca. 54,20 m².

De aangepaste gelijkvloerse aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak (groendak). Het dak kent 3 niveaus: de kroonlijsthoogte bedraagt in de nieuwe toestand 4,22 m voor het eerste gedeelte (tot 2,50 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw), daarna bevindt er zich een aanbouwbrede lichtstraat met een totale hoogte van 5,72 m, gevolgd door een plat dak met een kroonlijsthoogte van 5,25 m, dit telkens gemeten vanaf het trottoirpeil.

Hiervoor moet de linkerscheidingsmuur over een diepte van ca. 2,37 m opgehoogd worden met ca. 31 cm. De rechterscheidingsmuur blijft ongewijzigd.

Functiewijziging gelijkvloers

Het gelijkvloers wordt in de nieuwe toestand integraal ingericht als horeca. Dit betreft een functiewijziging van handel naar horeca (koffiebar). Hierbij worden enkele interne wijzigingen doorgevoerd waarbij een open grondplan wordt voorzien met een apart toilet en apart dienstenlokaaltje. De totale publiek-toegankelijke oppervlakte bedraagt 136,90 m². Achteraan in de tuinzone wordt een afvalberging (4 m²) voorzien. De tuinberging wordt perceelsbreed voorzien, tegen de achterste perceelsgrens, en heeft een diepte van 80 cm. De hoogte bedraagt 2,20 m.

In de tuinzone wordt een verbruikerterras (23,90 m²) voorzien. De tuinzone is enkel bereikbaar via de horecazaak.

Aan de bovenliggende verdiepingen werden geen wijzigingen voorzien.
Voorliggende aanvraag betreft een regularisatie.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 26/01/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van de achtergelegen handelswoning en het volledig bijgebouw (4 bouwlagen), het vernieuwen/aanpassen van de gelijkvloerse aanbouw met tuin en een nieuwe ruime patio, het dichtbouwen van de patio hoofdgebouw en het inrichten van 6 studio's in plaats van 6 kamers (OMV_2022144757).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 25/10/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en de winkelruimte (KW N-13-65).
- Op 29/12/1980 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van 2 bestaande winkels tot 1 winkelruimte (Litt. N-17-80).
- Op 11/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (1994/759).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 september 2025 onder ref. 075750-002/LT/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzonder aandachtspunt:

De voorwaarden en aandachtspunten zoals opgenomen in het brandpreventieverslag 068732- 002/MLE/2022 d.d. 12/12/2022 blijven onverminderd geldig.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 14 augustus 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting

*Omdat er in de directe nabijheid tramsporen en een bovenleiding aanwezig zijn, geven we in bijlage op het Omgevingsloket de veiligheidsvoorschriften mee.
Deze moeten strikt opgevolgd worden.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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.

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

Artikel 3.8 – Groendak;

Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.

Voorliggende aanvraag voorziet in groendaken op de platte daken van de gelijkvloerse aanbouw. Echter wordt het buffervolume nergens vermeld. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat deze groendaken een buffervolume moeten hebben van minimaal 35 liter per m².

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.

Dit besluit is niet van toepassing op handelingen aan gebouwen, waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 150 m². Met uitzondering van handelingen aan gebouwen, als vermeld in artikel 4 en 5, zijn de bepalingen van artikel 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 wel van toepassing op de toegang tot die gebouwen.

Die verplichting geldt niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Er kan worden geoordeeld dat de nodige werkzaamheden in het kader van toegankelijkheid niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing, bijgevolg is het ontwerp in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Geur

Het dossier stelt: *“De toekomstige huurder stelt dat er geen keuken nodig is voor de bereidingen. Het betreft enkel opwarmen en assembleren van eenvoudige gerechten + dranken. Er zal geen afvoerkanaal voor voedselbereidingen worden geplaatst.”*

In de aanvraag is wel aangetoond dat er desgevallend voldaan wordt aan de bepalingen uit het ABR.

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.

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

De aanvrager geeft aan te zullen voldoen aan een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, $L_{Aeq,15min}$ 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 $L_{Aeq,1s,max}$ gemeten in de buurt:

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de $LA_{95,5min}$, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de $LA_{95,5min}$ ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de $LA_{95,5min}$ indien die hoger is dan 35 dB (A). $LA_{95,5min}$ 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**.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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.

HEMELWATERPUT

De verbouwingswerken aan de meergezinswoning (met commerciële plint) werden anders uitgevoerd dan vergund. In de oorspronkelijke vergunning (zie historiek, OMV_2022144757) werd een afwijking aangevraagd op het plaatsen van een hemelwaterput. Deze afwijking wordt in dit nieuwe regularisatiedossier opnieuw aangevraagd.

De aanvraag heeft betrekking op het voorzien van een nieuwe uitbreiding en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 185 m². Hierdoor zou een hemelwaterput moeten geplaatst worden met een minimale inhoud van 18500 liter.

Het pand wordt evenwel integraal voorzien van groendaken, dit zowel ter hoogte van het hoofdvolume als ter hoogte van de gelijkvloerse aanbouw. Voor de delen van het dakoppervlak die voorzien zijn van een groendak, is de aansluiting op een hemelwaterput niet verplicht. Aangezien de nieuwe platte daken als groendak worden aangelegd, moet er bijgevolg geen hemelwaterput geplaatst worden.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De aanvrager vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen. Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

GROENDAK

Alle platte daken worden aangelegd als groendak.

GRONDWATERBEMALING

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aanpassingen gelijkvloerse aanbouw

De volume-wijzigingen aan de gelijkvloerse aanbouw zijn aanvaardbaar. Door het supprimeren van de patio en het inkorten van de bouwdiepte ontstaat een iets compacter bouwvolume en ontstaat een meer aaneengesloten buitenruimte achteraan het perceel.

De onbebouwde ruimte op het perceel zal in de nieuwe toestand ca. 54,20 m² bedragen (ten opzichte van ca. 50,98 m² in de voorgaande toestand). Hoewel het gaan om een beperkte ontpitting is dit evenwel een gunstige ingreep.

Doordat de tuinzone hoger gelegen is dan het trottoirpeil (een gedeelte is 1,43 m hoger gelegen

en een gedeelte is 2,17 m hoger gelegen) is ook de voorziene bouwhoogte aanvaardbaar.

Functiewijziging naar horeca

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied 9000. Het kernwinkelgebied 9000 heeft een bovenlokale aantrekking en trekt een hoog percentage funshoppers aan die vooral beleving nastreven. Stad Gent wil het kernwinkelgebied 9000 versterken en via ruimtelijke rendementsverhoging verder ontwikkelen onder meer door prioriteit te geven aan wonen en economische activiteiten boven winkels en het samenvoegen van handelspanden mogelijk te maken. Handels- en horecapanden mogen op plintniveau niet worden omgevormd naar een woonfunctie. Het huidige aanvraag betreft het omvormen van handel naar horeca en ik dus conform de visienota. Voor de zaak opent, moet de uitbater beschikken over een horeca-atteest.

In Gent wordt zeer omzichtig omgesprongen met het (potentieel) gebruik van een private buitenruimte als terras. Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag is de ligging van de horecazaak in combinatie met het risico op mogelijke overlast voor de burens, een belangrijk afwegingselement. Een recaterras brengt een verzwaring mee qua gebruik in vergelijking met een private tuin. Dit in bezetting, geluids- en lichtoverlast. Hoewel dergelijke tuin zeker een meerwaarde kan zijn voor de recazaak, is er de bezorgdheid dat er overlast kan ontstaan naar de omringende woningen en tuinen. Gelet op de beperkte oppervlakte van zowel de horecazaak zelf (136,90 m²) alsook de beperkte omvang van het verbruikersteras (23,90 m²) en de ligging van de buitenruimte achteraan het perceel – aan de rechterzijde grenzend aan een recaterras van een aangrenzende recazaak en aan de achterzijde grenzend aan een magazijn, kan geoordeeld worden dat het risico op hinder voor de omwonenden hier gering is. Bijgevolg kan het verbruikersteras in de tuinzone aanvaard worden.

Er moet een aparte toestemming worden aangevraagd voor de uitbating van het binnenteras. Dit wordt zo opgenomen als **opmerking**. In de toestemming staan de uitbatingvoorwaarden opgesteld.

Afvalberging tuinzone

De aanvraag voorziet achteraan in de tuinzone een afvalberging voor de recazaak. De afvalberging heeft beperkte afmetingen en wordt ingepland tegen de achterste perceelsgrens, zonder ophoging van de scheidingsmuren. Gezien de beperkte schaal van de constructie en de ligging ervan achteraan het perceel, is de impact op de omgeving en het straatbeeld beperkt.

Erfgoedwaardering

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur grotendeels behield.

De hoofdbouw heeft een architecturale, esthetische en historische waarde. Deze

erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.

- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals de trap.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het straatbeeld. Archiefonderzoek toonde aan dat de winkelpui al herhaaldelijk werd verbouwd. De foto uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed toont het oorspronkelijke geschilderde houten schrijnwerk van de straatgevel.

De bijgebouwen achter de hoofdbouw hebben een oudere kern dan de interbellumarchitectuur van de hoofdbouw. Vermoedelijk hadden deze gebouwen een functie als koetshuis en industrieel-archeologisch pand. De bijgebouwen hebben door herhaaldelijke verbouwingen nog weinig erfgoedwaarde.

Deze aanvraag betreft het regulariseren van een aantal ingrepen op het gelijkvloers die anders werden uitgevoerd dan vergund. Bovendien wordt een bestemmingswijziging gevraagd van handel naar horeca. Vanuit erfgoed oogpunt is er geen bezwaar tegen deze bestemmingswijziging. De impact ervan op het waardevolle hoofdgebouw is beperkt.

De overige te regulariseren ingrepen situeren zich in het nieuwbouwgedeelte.

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_2025081818_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 het regulariseren van een verbouwing en een functiewijziging van

een handelsruimte naar horeca aan M 82 commv (O.N.:0540834782) gelegen te Nederkouter 125, 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- Brandweerzone Centrum

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 september 2025 met kenmerk 075750-002/LT/2025).

- Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn Oost-Vlaanderen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 14 augustus 2025) moeten strikt nageleefd worden.

Groendak

De nieuwe platte daken moeten als groendak worden aangelegd conform artikel 3.8 van het algemeen bouwreglement. Deze groendaken moeten een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Geluid

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

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te

stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Privéwaterafvoer

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpielen 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.**

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluidsnormen

De aanvrager geeft aan te zullen voldoen aan 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.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten:

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlareem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Uitbating binnenterras op privaat domein

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

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

Grondwaterbemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken 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).

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 vervaltermijn 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_08769 - OMV_2025081818 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een verbouwing en een functiewijziging van een handelsruimte naar horeca - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025081818

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_2025081818_I_B_01.pdf	28sU8s18J0l9aeKwnyhoTw==
BA_2025081818_I_N_01.pdf	0989VTZ7Qtp9vOq637S7Nw==
BA_2025081818_I_V_01.pdf	2lF0hThwQkN9Cb009PSnLg==
BA_2025081818_L_B_01.pdf	fw0M5SGgJkB8sGbU/JYDsg==
BA_2025081818_L_N_01.pdf	W47dwcl9cqGY519L45eCNA==
BA_2025081818_L_V_01.pdf	H/OExPUmczRHAgBCX94lDg==
BA_2025081818_P_B_01.pdf	Tw3Fp2tPNxtDu2l4lv0o8A==
BA_2025081818_P_B_02.pdf	9m2n3PjIj10psGWCfwBQqw==
BA_2025081818_P_B_03.pdf	jsED+RAiWfZJzTJ1kXLhtQ==
BA_2025081818_P_B_04.pdf	ph4MW/2am3UJd0CDGkBZxg==
BA_2025081818_P_B_05.pdf	Wykt7MiXLsgHMURFE51Yyg==
BA_2025081818_P_B_06.pdf	imSu9xlWDszqt04/EG92jg==
BA_2025081818_P_N_01.pdf	rHYU2CltzT5NevJAOoksSg==
BA_2025081818_P_N_02.pdf	oUacVZo2zt7UQcvObEGP8Q==

BA_2025081818_P_N_03.pdf	WrT2QpqO7fddfA1jJPjhYg==
BA_2025081818_P_N_04.pdf	z06YFRybhWyHNbU3269+cg==
BA_2025081818_P_N_05.pdf	7V3UEOCEES1Q8RZJxtiwiQ==
BA_2025081818_P_N_06.pdf	4jJBjDkAb8YNJakgXqCLpg==
BA_2025081818_P_V_01.pdf	aN7l6JO81R3p4rH/q3+6IA==
BA_2025081818_P_V_02.pdf	Vj9mSjdQpeUD4oRZg8lSg==
BA_2025081818_P_V_03.pdf	y4xSFxV/FoolFRIOityDhw==
BA_2025081818_P_V_04.pdf	qdQDFWpLKphrracpkNxFQg==
BA_2025081818_P_V_05.pdf	a+2P4BrEc5i1rrBKRd5p7g==
BA_2025081818_P_V_06.pdf	A/xQR3vHFydNcwp7+yllgw==
BA_2025081818_S_B_01.pdf	8KkbnU9tfsQTAZPFOPrWZQ==
BA_2025081818_S_B_02.pdf	ZvVmT4qVFoffDvPcnAlbgw==
BA_2025081818_S_B_03.pdf	ujGIHdAU2qVNj6gyXU9pGw==
BA_2025081818_S_B_04.pdf	ZaWeUYw2WvKI0OxHHWL0ZQ==
BA_2025081818_S_B_05.pdf	ZuAnM6+vNar6is4l/81QUA==
BA_2025081818_S_B_06.pdf	O4GTq3TMXVhW5YssSkyjCQ==
BA_2025081818_S_B_07.pdf	SPvG/LLIXLD6AwQjvdzwYQ==
BA_2025081818_S_N_01.pdf	WuHaphmmbHL7Brj9Zcflsw==

BA_2025081818_S_N_02.pdf	eGbz6/Zf+ef8rBGbADYMdQ==
BA_2025081818_S_N_03.pdf	tUTyx0nzQDhVftDFk9tNYA==
BA_2025081818_S_N_04.pdf	q8WHWgs5rvmyCdOOXrnJhw==
BA_2025081818_S_N_05.pdf	PNuYD+jpIWIZ4tMp9tf47g==
BA_2025081818_S_N_06.pdf	L0m2HjPkXH79UNEHSm3GHQ==
BA_2025081818_S_N_07.pdf	jzojg6a/M7CgD0UCaGJw6g==
BA_2025081818_S_V_01.pdf	yh7Bj0K4vHxTG8i9HEr6bA==
BA_2025081818_S_V_02.pdf	EGhPm4rGCgxILAYBBhM87g==
BA_2025081818_S_V_03.pdf	0hy28awj/UjMWUm8OMkrlg==
BA_2025081818_S_V_04.pdf	vjOpYdEoh73W681AP55niA==
BA_2025081818_S_V_05.pdf	5XawGa9Jhs4fHv057bI3Ng==
BA_2025081818_S_V_06.pdf	GLh7Bl50VYHg2kIOxuZZWg==
BA_2025081818_S_V_07.pdf	Vf2JK7Xc6gePAQ8HHk/gPA==
BA_2025081818_T_B_01.pdf	i4LwuBXLkN0rQaE3INL1Yg==
BA_2025081818_T_N_01.pdf	4UigXynlOfOJ82VeBTPDRw==
BA_2025081818_T_V_01.pdf	032m0O2EjOYk0ipi5h9/Eg==