



2025_CBS_08890 OMV_2025109552 - melding voor het exploiteren van een restaurant - Ledebergplein, 9050 Gent - Aktename

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 107.

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 neemt akte en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

TABULA ISSAC BV met als contactadres Ledebergplein 17 bus 001, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025109552) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 oktober 2025.

De melding van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het exploiteren van een restaurant
- Adres: Ledebergplein 17, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nr. 175S

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 oktober 2025.

OMSCHRIJVING MELDING

1. BESCHRIJVING VAN DE GEMELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse.
De melding heeft betrekking op het exploiteren van een restaurant.

Volgende rubriek wordt gemeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) koelinstallaties en diepvriezen voor de bewaring van voedingswaren in het restaurant, airco op het dak klasse 3 Nieuw	9,295 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 10/05/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel tot restaurant (regularisatie). (1994/20086)

* Op 22/01/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een restaurant met woning. (2003/20080)

BEOORDELING MELDING

3. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

BEVOEGDHEID

De melding maakt geen deel uit van een vergunningsaanvraag waarvoor de Vlaamse overheid of de deputatie bevoegd is.

ONDERZOEK MELDINGSPLICHT, NIET-VERBODEN KARAKTER EN STEDENBOUWKUNDIGE INPLANTING

De gemelde exploitatie is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.

De gemelde exploitatie is niet verboden.

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 niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De melding is in overeenstemming met de voorschriften.

CONCLUSIE

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent is bevoegd voor de aktename.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden en de inplanting van de inrichting is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften conform artikel 4.1.1.1 van Vlarem II.

4. NATUURTOETS

Er worden geen wijziging aan bouwvolumes/constructies en/of verharding voorzien. Het project heeft geen negatieve effecten op (mogelijks) aanwezige waardevol groen.

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.

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 melding de natuurtoets doorstaat.

5. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

Er worden diverse koelinstallaties aangevraagd met een totaal vermogen van 9,295 kW. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Van de inrichting zijn er bij dienst Toezicht van stad Gent zeer veel meldingen van rook- en geurhinder gekend. Het dossier werd opgevolgd en intussen is het afvoersysteem aangepast. De uitlaat is niet meer op het achterliggende platte dak, maar loopt via het platte dak naar de gevel en komt zo 1 meter boven het dak uit (conform het ABR). Daarnaast is een geurfilterkast geïnstalleerd.

De hinder is afgenomen maar nog niet helemaal verdwenen.

Doordat er gewerkt wordt met een steenkoolvuur dient er extra aandacht besteed worden aan volgende punten:

- Hogere rookbelasting: Steenkoolvuur produceert veel meer rook, roet en fijnstof dan een gewone keuken. Hierdoor raken filters sneller verzadigd.

- Hogere temperatuur: Niet alle geurfilterkasten zijn geschikt voor de hogere temperaturen van steenkoolvuur. De maximale temperatuur voor deze filterkast is 50°C.

Als bijzondere voorwaarde wordt volgende opgenomen:

- een extra voorfilter (zoals elektrostatische of UV-filters) dient geplaatst worden voor de geurfilterkast
- zeer regelmatig onderhoud dient uitgevoerd in volgende minimum frequenties:
 1. Vetfilters (metaalfilters in de dampkap): minstens elke 3 maanden via vaatwasser en ontvettend product
 2. Elektrostatische voorfilter: maandelijks tot driemaandelijks, afhankelijk van vervuilingsgraad
 3. Geurfilterkast: vervangen zodra de afzuiging merkbaar afneemt of volgens sensorindicatie.
 4. Schouw: jaarlijkse reiniging.
- een onderhoudsplan (jaarlijkse driemaandelijkse en maandelijkse taken) dient opgesteld en bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
- voor horeca-installaties is het verplicht om het onderhoud te laten uitvoeren door een gecertificeerd professioneel bedrijf, vooral om: brandveiligheidscertificaten te verkrijgen, verzekeringsvoorwaarden na te leven, hygiënevoorschriften (HACCP) te respecteren.

Aspect brandveiligheid

Door de hoeveelheid vet en roet is het risico op brand groter. Regelmatig onderhoud en extra brandbeveiliging zijn noodzakelijk.

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

Op 6 augustus 2025 gaf de Brandweerzone Centrum een ongunstig advies (ref 029081-004/CDT/2025). Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat alle inbreuken dienen te worden weggewerkt binnen een termijn van maximaal 3 maanden na aktename. Nadien dient een gunstig advies van Brandweerzone Centrum door de aanvrager te worden bezorgd aan de dienst Toezicht via toezicht@stad.gent met vermelding van het dossiernummer.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de aanvraag worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd. Er wordt dus aangenomen dat de aanvraag zich situeert binnen de afgeleverde omgevingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen (2003/20080). Er mogen geen stedenbouwkundige handelingen gebeuren zonder vergunning.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de geplande ingreep omdat deze geen ruimtelijke impact heeft.

CONCLUSIE

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De gevraagde melding wordt geakteerd.

Volgende rubriek wordt geakteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) koelinstallaties en diepvriezen voor de bewaring van voedingswaren in het restaurant, airco op het dak Nieuw	9,295 kW
-----------	--	----------

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen dient akte te nemen van de ingediende melding. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen neemt akte van de melding ingediend door TABULA ISSAC bv (O.N.:0753648428) voor het exploiteren van een restaurant, gelegen Ledebergplein 17, 9050 Gent, met inrichtingsnummer 20250912-0045, omvattende volgende rubriek:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	Aktename	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) koelinstallaties en diepvriezen voor de bewaring van voedingswaren in het restaurant, airco op het dak (Nieuw)	9,295 kW

Artikel 2:

De aktename is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Brandveiligheid

Alle inbreuken van het advies van Brandweerstand Centrum (ref 029081-004/CDT/2025) dienen te worden weggewerkt binnen een termijn van maximaal 3 maanden na aktename. Nadien dient een gunstig advies van Brandweerstand Centrum door de aanvrager te worden bezorgd aan de dienst Toezicht via toezicht@stad.gent met vermelding van het dossiernummer.

Om geur- en rookhinder van het steenkoolvuur te beperken worden volgende voorwaarde opgenomen:

- een extra voorfilter (zoals elektrostatische of UV-filters) dient geplaatst worden voor de geurfilterkast
- zeer regelmatig onderhoud dient uitgevoerd in volgende minimum frequenties:

1. Vetfilters (metaalfilters in de dampkap): minstens elke 3 maanden via vaatwasser en ontvettend product
 2. Elektrostatische voorfilter: maandelijks tot driemaandelijks, afhankelijk van vervuilingsgraad
 3. Geurfilterkast: vervangen zodra de afzuiging merkbaar afneemt of volgens sensorindicatie.
 4. Schouw: jaarlijkse reiniging.
- een onderhoudsplan (jaarlijkse driemaandelijkse en maandelijkse taken) dient opgesteld en bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
 - voor horeca-installaties is het verplicht om het onderhoud te laten uitvoeren door een gecertificeerd professioneel bedrijf, vooral om: brandveiligheidscertificaten te verkrijgen, verzekeringsvoorwaarden na te leven, hygiënevoorschriften (HACCP) te respecteren.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigators.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

Belangrijke bepalingen

Uitvoerbaarheid

U mag het project uitvoeren of exploiteren vanaf de aanplakking van de meldingsakte.

Aanplakking

U moet de meldingsakte bekend maken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de melding uitgevoerd zal worden conform artikel 139 BVR OVG.

De aanplakking gebeurt conform artikel 59 BVR OVG waarbij de vergunningsaanvrager gelezen moet worden als de persoon die de melding verricht. Het opschrift van de aan te plakken affiche luidt: 'BEKENDMAKING MELDINGSAKTE'.

Verval

De meldingsakte vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

De meldingsakte voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de gemelde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing 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.

Beroepsmogelijkheid

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op het volgende adres:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscollèges

Koning Albert II-laan 35 bus 81
1030 Brussel

U doet dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending (dit is per aangetekende brief of door neerlegging ter griffie) binnen een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift wordt in vijfvoud ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie). Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt u een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

U betaalt het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Meer info

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in

- het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges,
 - het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.
- Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (<http://www.dbrb.be/vergunningsbetwistingen>)

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_08890 - OMV_2025109552 - melding voor het exploiteren van een restaurant -
Ledebergplein, 9050 Gent - Aktename