

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 oktober 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025046267

**26 2025_DEP_05496 OVberoep 2025046267 - Gent - Derden (Bauwens ; e.a.)
tegen Alshartah - Vergunning weigeren**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Mohamed Alshartah, Kikvorsstraat 110 te Gent, heeft per beveiligde zending van 9 april 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025046267.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een perceel gelegen te Gent, Vogelmarkt 29, kadastraal gekend 3° afdeling, sectie C, nr. 834C.

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging voor het inrichten van een koffiehuis.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 12 juni 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 1 augustus 2025 beroep ingesteld door meester Frank Van Hoecke, namens volgende derden:

- de heer Mario Bauwens en mevrouw Kathleen Braet, Antwerpsesteenweg 457 te Gent.
- Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Mendelssohn, Vogelmarkt 29-47 te Gent, vertegenwoordigd door De Syndic b.v., Hendrik Brugmansstraat 2, bus 0001 te Brugge.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 18 augustus 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 26 september 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 7 oktober 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens derden: meester Frank Van Hoecke.

Aanvrager: de heer Mohamed Alshartah.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 13 mei 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht op 3 juni 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

* Op 25/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bureelgebouw. (Litt. K-15-62)

* Op 26/06/1967 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (6 bovenverdiepingen) met gelagzaal, 12 appartementen en bergplaats voor 3 auto's, na slopen van 2 handelshuizen. (Litt. V-2-67)

* Op 20/01/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw (5 bovenverdiepingen) met winkel en 8 appartementen, na slopen van 4 handelshuizen. (Litt. V-12- 68)

* Op 05/05/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het aanbrengen van wijzigingen aan de beneden- en eerste verdieping van een op te richten appartementsgebouw, en kleine aanpassingen. (Litt. V-4-69)

* Op 27/08/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte. (1991/335)

- * Op 17/11/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. (1998/1260)
- * Op 15/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een uithangbord. (2000/502)
- * Op 15/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van 3 banieren aan de gevels van een bankgebouw, telkens verlicht met halogeen spots. (2000/507)
- * Op 20/11/2003 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van bestaande lichtreclame aan het nieuw logo. (2003/447)
- * Op 29/05/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de raamindeling en een nieuwe lichtbak. (2008/322)
- * Op 04/04/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verplaatsen van een inkompuis. (2013/89)
- * Op 08/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van de bestaande lichtreclames bij een proximus verkooppunt. (2014/752)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een pand gelegen langsheen de Vogelmarkt in het centrum van Gent. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met recazaken en handelspanden. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met handelsfuncties.

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich aan de linkerzijde en rechterzijde een handelszaak, in het midden bevindt zich de toegang tot de bovenliggende verdiepingen. Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op de gelijkvloerse handelszaak aan de linkerkant.

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar reca. De recazaak beschikt over een totale oppervlakte van 86,28 m² waarvan 70,43 m² publiek toegankelijk. De recazaak wordt ingericht als koffiehuis met bijhorend pannenkoekenhuis voor het serveren van ambachtelijke bereidingen en het gebruik van lokale producten. Voor het inrichten worden geen structurele werken voorzien. Een berging wordt omgevormd tot toilet voor de klanten.

Er wordt geen publiciteitsinrichting aangevraagd.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

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 volledig in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgende punten worden besproken:

- Artikel 3.10: Afvoerkanalen voedselbereidingen;

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 meter 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 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Op de plannen worden geen afvoerkanalen aangeduid. Er moet blijvend voldaan worden aan dit artikel, daarom wordt dit opgenomen als bijzondere voorwaarde.

...

Milieuwetgeving

Geur

De uitbating omvat een kleinschalig koffiehuis en pannenkoekenhuis. Er wordt geen gebruik gemaakt van een industriële keukeninstallatie of warme bereidingen met vetextractie. Het gaat louter over een

huishoudelijke installatie waarbij gebruik wordt gemaakt van afvoer met filters. De installatie moet voldoende krachtig zijn om bak- en kookdampen effectief af te zuigen en geurhinder te voorkomen. De uitbater is verplicht om:

- *de filters regelmatig te reinigen en/of te vervangen conform de voorschriften van de fabrikant;*
- *te allen tijde geurhinder voor omwonenden te vermijden.*

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Afval

Er moet voldoende afvalruimte binnen de uitbating voorzien worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

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.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,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.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar recazaak op de gelijkvloerse verdieping. Om deze inrichting mogelijk te maken worden enkel beperkte aanpassingen aan het interieur van de zaal uitgevoerd. Deze omvatten een aantal verfraaiingswerken en de plaatsing van functionele elementen. Er zullen géén structurele werken plaatsvinden.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie.

De gevraagde functiewijziging naar reca is hier aanvaardbaar.

De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023.

De eigenaar dient over een horeca-atteest te beschikken voor de zaak kan openen en indien van toepassing ook een terrasvergunning aan te vragen.

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.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 mei 2025 met kenmerk 075112-003/EM/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

- Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 3 juni) moeten strikt nageleefd worden. Zie Omgevingsloket.

Afvoerkanalen

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 meter 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 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Geur

Op afzuigsystemen van een horecazaak die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. De installatie moet voldoende krachtig zijn om bak- en kookdampen effectief af te zuigen en geurhinder te voorkomen. De uitbater is verplicht om:

- de filters regelmatig te reinigen en/of te vervangen conform de voorschriften van de fabrikant;*
- te allen tijde geurhinder voor omwonenden te vermijden.*

Afval

Er moet voldoende ruimte voor het opslaan van afval van minimum 4m² binnen de uitbating voorzien worden.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlare II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burens.

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/wettelijkebepalingen.

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

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

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

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

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/keuringprivéwaterafvoer.

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-praktijkrioleringssystemen/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.

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten: ..."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Het voorwerp van de aanvraag maakt deel uit van de VME 'Vereniging van mede-eigenaars van de residentie Mendelssohn te Gent, Vogelmarkt 29-47.

De echtgenoten Bauwens-Braet zijn eigenaar van een appartement in deze VME.

De VME wenst haar belang in deze aangelegenheid te vrijwaren en te vermijden dat de gemeenschappelijke delen van het gebouw en het gebruik ervan door voorgenomen horeca-uitbating zouden gestoord en benadeeld worden.

Zij stellen dat het gebouw niet geschikt is voor reca en vrezes vooral geluids- en geurhinder.

Inzake geluidshinder wordt vermeld dat het gebouw daarvoor niet geïsoleerd is, dat er oude kokers zijn die de geluiden zullen 'transporteren' naar de hogere verdiepingen en dat er sowieso luidruchtige elektrische installaties voorzien worden zoals koelkasten, diepvriezers, afzuigsystemen en airco.

Inzake geurhinder wordt verwezen naar de geur van koffie en pannenkoeken.

Een uitlaat van een afzuigstelsel kan alleen aan de voor- of achterzijde.

De normering desbetreffend is vastgelegd in art. 3.10 ABR. Het voorstel van de aanvraag om de ventilatie te laten gebeuren via 'bestaande ventilatieopeningen en ramen' beantwoordt niet aan dit

artikel en zou voor passanten en bewoners van de bovenliggende verdiepingen daarenboven onaangenaam zijn.

Het is technisch onmogelijk om een verticaal afzuigstelsel te plaatsen, het gebouw is daartoe niet geschikt. Ook niet aanvaardbaar zou zijn dat de afzuiging wordt aangesloten op de 2 oude verluchtingskokers in het gebouw, dienstig om met natuurlijke ventilatie de sanitaire delen van de privatieve appartementen te ontluchten.

Art. 2 van het advies van de brandweer legt op dat de publiek toegankelijke inrichting met de aanhorige lokalen moet omsloten zijn door verticale en horizontale wanden met een brandweerstand EI 60 tegenover de overige woongedeeltes. Art. 7 van dit advies legt op dat de luchtafvoerkanalen dienen voorzien te worden van brandkleppen op de plaats waar zij doorheen wanden gaan met een brandweerstand.

De vergunning legt als voorwaarde op dat het advies van de brandweer dient gerespecteerd te worden, maar bij gebrek aan concrete informatie op heden is het niet aangewezen dat de vergunning wordt verleend, en de recazaak van start zou gaan, zonder de garantie dat aan deze beide veiligheidsvoorschriften is voldaan.

Er stelt zich mogelijks een probleem met de elektriciteitsvoorzieningen voor de recazaak. De bestaande installaties van het gebouw zijn niet zwaar genoeg om zonder veiligheidsrisico's de geplande toestellen van stroom te voorzien.

Het betreft een residentieel gebouw met vooral oudere bewoners. Reca is hoe dan ook van aard om de rust te verstoren: activiteiten voor en na sluitingsuur (leveringen, opkuis, afvalophaling e.d.), terrasactiviteiten (al dan niet vergund), restafval, ... Dit alles strookt niet met het concept van het gebouw en de bewoning ervan.

De Algemene Vergadering wees de vraag tot goedkeuring van de functiewijziging af omdat krachtens de basisakte de privatieve eigendommen, zelfs deze van het gelijkvloers, niet mogen gebruikt worden voor ongezonde of hinderlijke doeleinden, noch voor gelagzalen of andere gelijkaardige publieke gelegenheden. Alle aanwezige deelgenoten stemden tegen de gevraagde bestemmingswijziging, (500/900) behalve de eigenaar van dat gelijkvloers (400/900), zodat er al zeker niet werd voldaan aan de wettelijk vereiste 4/5^e meerderheid om die bestemmingswijziging te laten goedkeuren.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Provinciale geluidsdeskundige

De provinciale geluidsdeskundige – de heer Kris De Beleir – bracht op 24 september 2025 volgend advies uit:

"Het betreft een functiewijziging van handel naar restaurant/café.

Het betreffende pand is gelegen in Vogelmarkt 29 te 9000 Gent.

Het pand is een meergezinswoning waarin reeds handelsfuncties gevestigd zijn. Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een centrale inkomhal. Aan de linker en de rechterzijde van deze toegang zit momenteel een handelsfunctie. Aan de linkerzijde wordt met voorliggende aanvraag de bestaande handelszaak gewijzigd naar restaurant/café (koffiehuis met pannenkoeken en ambachtelijke bereidingen). Op de eerste verdieping bevindt zich o.a. een advocatenkantoor.

Omtrent de geplande exploitatie-uren wordt het volgende vermeld in het stuk "Nota inzake geur- en geluidshinder" dat bijgevoegd is bij de aanvraag:

"de activiteit situeert zich volledig binnen de daguren, met openingsuren van 8u30 tot 18u30 (gesloten op maandag)."

Uit het dossier blijkt dat geen structurele werken voorzien worden.

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent leverde een vergunning af onder voorwaarden. Personen met belangen in de bovenliggende meergezinswoning gaan in beroep tegen deze beslissing.

In het beroepsschrift wordt vermeld dat het gebouw onvoldoende geïsoleerd is, dat er oude kokers in het gebouw zitten die geluiden zullen transporteren naar hogere verdiepingen en dat er luidruchtige elektrische installaties zullen voorzien worden (koelkasten, diepvriezers, afzuigsystemen, airco).

De inrichting en de bovenliggende appartement zijn gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. In de omgeving, binnen een straal van 500m, bevindt zich tevens een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Dit gegeven zou de geluidsnormen in woongebied

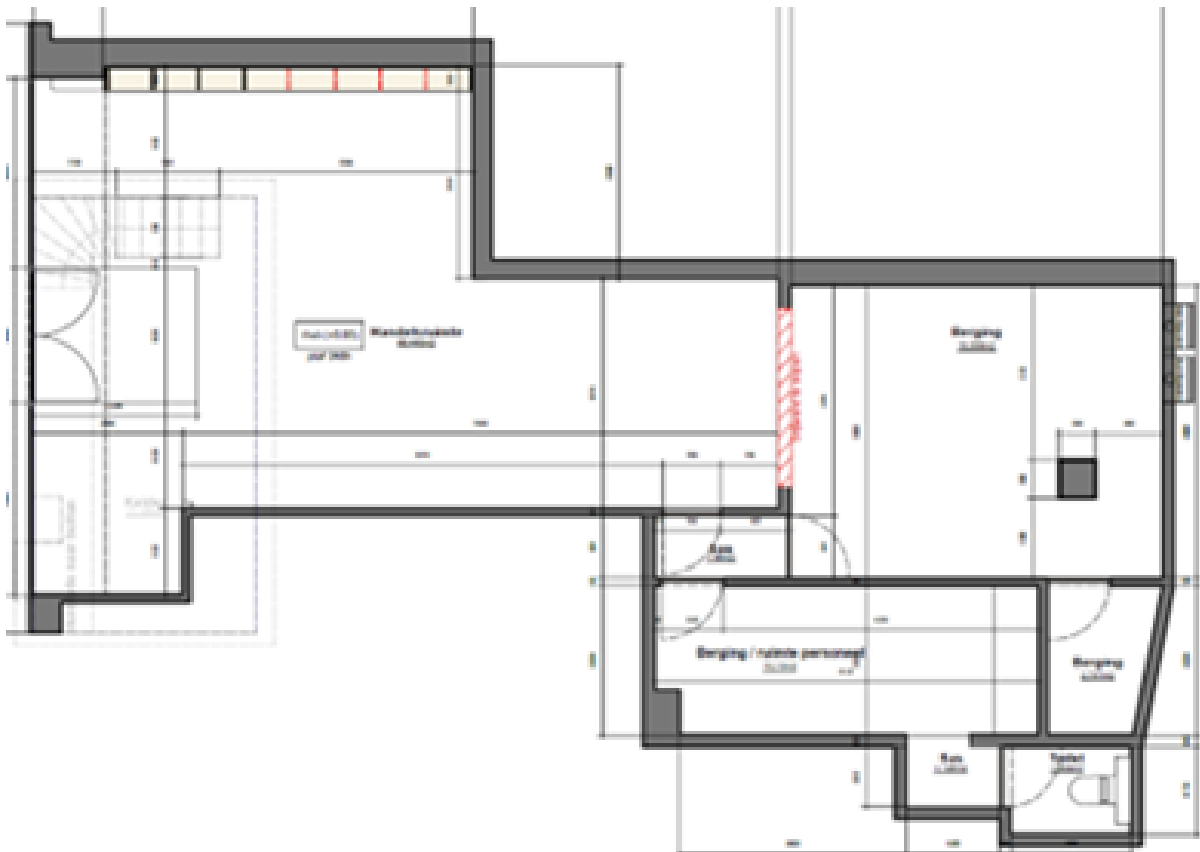
versoepelen in geval het een situatie met buitennormen voor een Vlaremingedeelde inrichting betrof (wat niet het geval is, zie verder).

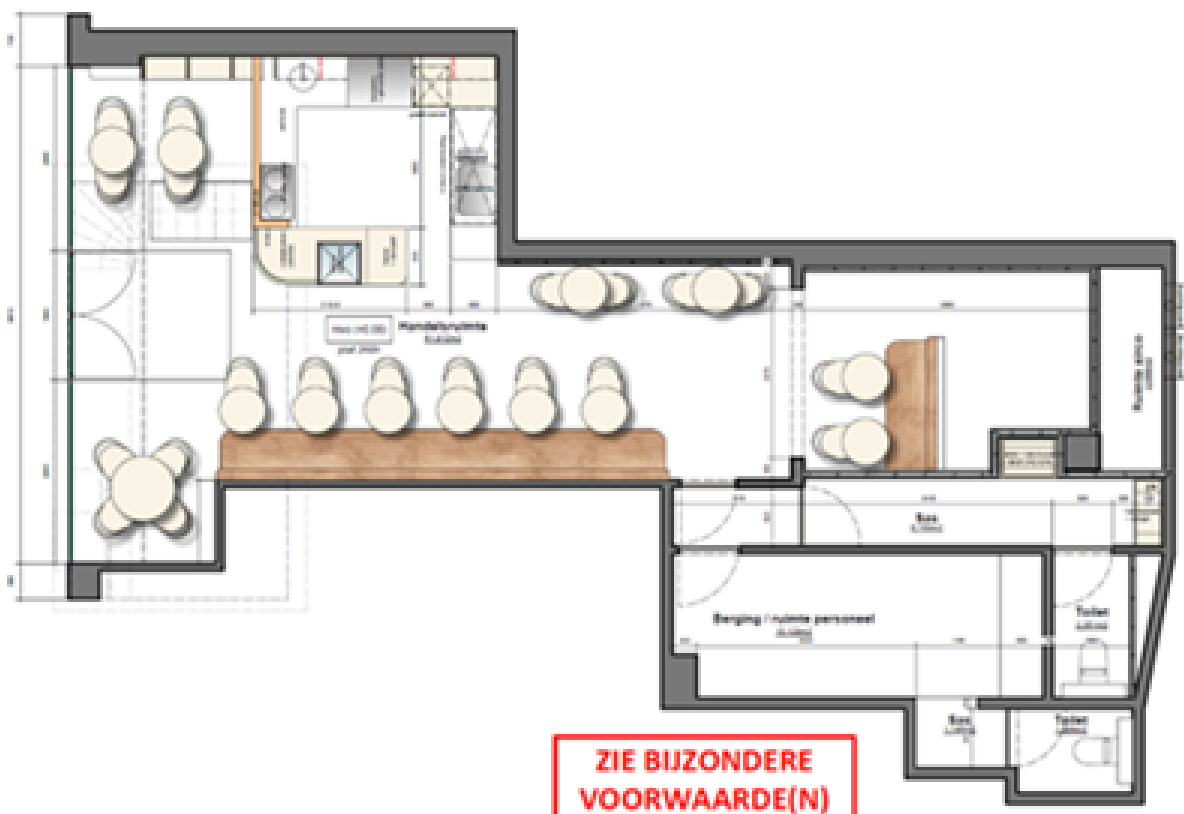
Er werden geen Vlaremrubrieken aangevraagd.

Op de plannen is sprake van een "ruimte airco". Een airco en frigo's kunnen ingedeeld zijn onder Vlaremrubriek 16, als het totaal elektrisch vermogen meer dan 5 kW bedraagt. Gezien de beperkte oppervlakte en de kleinschaligheid wordt verwacht dat het vermogen beperkt is en is het dus plausibel dat er geen Vlaremrubrieken van toepassing zijn die aangevraagd dienen te worden.

Bijgevolg kan er van uit gegaan worden dat de Vlaremricht- en grenswaarden voor het specifiek geluid van ingedeelde inrichtingen strikt genomen niet van toepassing zijn.

Onderstaande figuur toont het grondplan bestaande toestand en nieuwe toestand, zoals vergund in eerste aanleg.





[figuur 1: bestaande en beoogde toestand]

Wanneer men de normstelling van Vlaremlasse 3 ingedeelde inrichtingen zou toepassen dan zijn de criteria:

- beoordelingsperiode overdag (7u-19u),
- nieuwe inrichting
- normen voor binnen wegens gemeenschappelijke muur/vloer,
- ligging in gebiedstype 3° van bijlage 2.2.2 van Vlareml 2

en men gebruikt deze criteria in bijlage 4.5.6.3 van Vlareml 2 dan zou men een grenswaarde bij de burelen binnen overdag bekomen van 30 dB(A).

De bouwakoestische norm 'Akoestische criteria voor woongebouwen' [NBN S01-400-1(2022)] geldt als code van goede praktijk om akoestisch comfort te garanderen bij nieuwbouwwooningen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn waarvan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend wordt na 1 januari 2023.. Hoewel deze 'norm' hier niet van toepassing gezien het geen nieuwbouw betreft en er geen structurele werken gebeuren, geven de bepalingen van deze norm toch enig inzicht in de 'geschiktheid' van zulk pand. De norm is opgebouwd rond een aantal aspecten die het geluidsklimaat kunnen beïnvloeden zoals luchtgeluidisolatie, contactgeluidisolatie, nagalmtijden en installatielawaai.

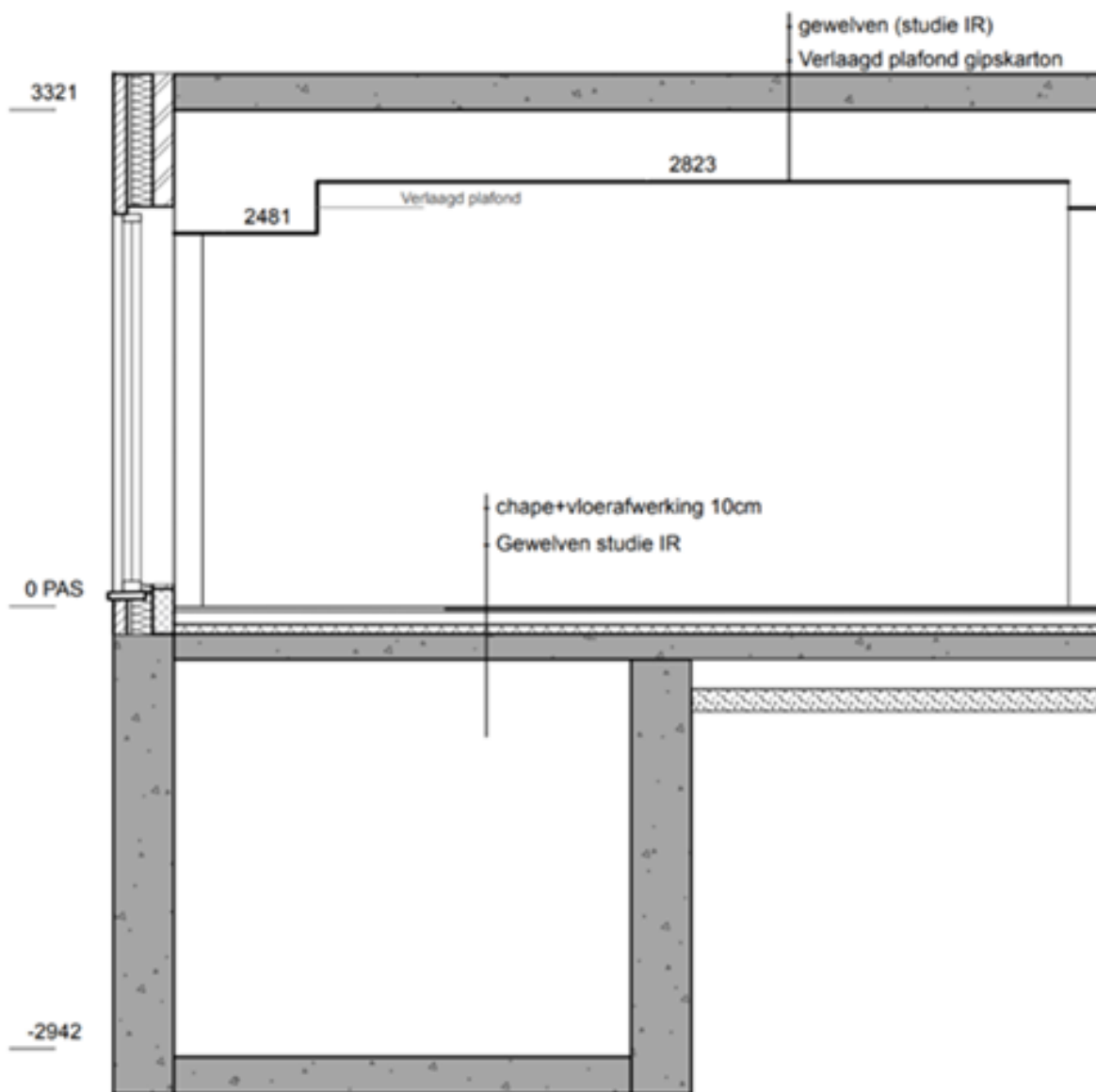
De vooropgestelde eisen aan het afgewerkte gebouw zijn ook de uitgangspunten bij het uitwerken van een ontwerp. Zij spelen derhalve mee in het ontwerp, in de detaillering en in de uitvoeringswijzen. Er worden drie akoestische prestatieniveaus voorzien: A, B en C, met respectievelijk de hoogste, middelste en laagste akoestisch prestatieniveau. Het laagste prestatieniveau zou een minimale akoestische bescherming bieden aan de gebruikers van de woning bij een normale geluidsbelasting.

In de context van potentiële geluidshinder vanuit een restaurant/café naar een buur is luchtlisolatie het belangrijkste aspect. In §5.2 van deze norm wordt een akoestische parameter D_A (gewogen gestandaardiseerd geluidsdruk-niveauverschil tussen twee ruimten, in situ gemeten) vooropgesteld tussen een ruimte 'buiten de beschouwde woning' (i.c. het restaurant/café) en een ruimte 'in de beschouwde woning'.

De woordgroep 'in de beschouwde woning' moet, in het licht van de bouwakoestische norm en het bezwaarschrift, gelezen worden als de bovenliggende kantoren en woongelegenheden die -eventueel via de in het bezwaarschrift vermelde luchtkokers - onderhevig zijn aan geluidsoverdracht vanuit het restaurant. Deze prestatie-eis voor akoestische isolatie bedraagt 62, 58, en **54 dB** voor respectievelijk prestatieniveau A, B en C.

In het aanvraagdossier is een doorsnede terug te vinden die enige schatting van de akoestische isolatie tussen de ruimten mogelijk maakt. De betonnen welfsels worden geschat op een dikte van ca. 20 cm. Een echte "koker" zoals vermeld in het bezwaarschrift wordt niet teruggevonden op de plannen.

Bij plaatsbezoek dd. donderdag 11 september kon visueel, doorheen de raampartij aan de straatkant, ook geen koker vastgesteld worden.



[figuur 2: doorsnede]

Een schatting van de geluidsverzwakkingsindex per octaafband tussen twee aanliggende gebouwen doet de provinciale geluidskundige met behulp van de "vereenvoudigde praktische massawet", luidend:

$$R_p = 17,5 * \log m + 17,5 * \log_{10}(f/$$

Waarin:

R_p = geschatte praktische geluidsverzwakkingsindex [dB]

m = oppervlaktemasse [kg]

f = frequentie in octaafbanden [Hz]

Theoretisch zou een massief betonwelfsel met een dikte van 20 cm een oppervlaktemassa hebben van 440kg/m² en volgens bovenstaande formule een geluidsverzwakkingsindex R_w hebben van meer dan 54 dB. Abstractie makend van de parameter (R_w in dit geluidsadvies geschat met de praktische massawet, en D_A , de in situ – prestatie-eis vermeld in de bouwakoestische norm) zou de akoestische isolatie dan wel in dezelfde grootte-orde liggen als de zwakste prestatie-eis volgens de norm NBN S01-400 voor nieuwbouw (i.c. 54 dB voor prestatie-eis C).

Op de snede in het dossier is te zien dat er onder het betonwelfsel van het plafond bovendien nog een verlaagd plafond met ruime spouw voorzien is, dat geluidsoverdracht enigszins beperkt.

Het pand biedt volgens deze schatting voldoende akoestische isolatie naar de kantoren en zeker naar de woongelegenheden, die zich op hogere verdiepingen bevinden.

Uitgaande van de huishoudelijke schaal van de toestellen die geplaatst worden (onder het Vlaremindelingscriterium) wordt verwacht dat het pand voldoende garanties biedt om ook aan de (niet-geldende) Vlaremnorm overdag te voldoen in bovenliggende bewoonde vertrekken.

De stad Gent legt in het besluit van eerste aanleg volgende voorwaarde op, en verwijst hierbij ook nog naar de regelgeving omtrent elektronisch versterkte muziek (hoofdstuk 6.7 van Vlaremm 2.)

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlaremm II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burenn.

Deze voorwaarden worden best behouden.

Er wordt voorgesteld om de vergunning te verlenen en nog een **extra** bijzondere voorwaarde op te leggen met **venstertijden in de dagperiode** (7-19u) zodat de residentiële functies niet gehypothekeerd worden.

De provinciale geluidsdeskundige geeft gunstig advies, mits naleven van volgende voorwaarden:

- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlaremm II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burenn.
- De openingstijden van het restaurant/café zijn beperkt tot de dagperiode 7u-19u."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 10 september 2025 volgend advies uit: "...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1/ Geluidshinder

Het gebouw is niet geïsoleerd voor recafunctie. Er zijn oude kokers die geluid zullen transporteren naar hogere verdiepingen. Vrees voor luidruchtige elektrische installaties zoals koelkasten, diepvriezers, afzuigsystemen, airco.

2/ Geurhinder

Vrees voor geurhinder van koffie en pannenkoeken. Volgens de bezwaarindiener kunnen ze niet voldoen aan artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement. Technisch onmogelijk om verticaal afzuigstelsysteem te plaatsen, gebouw is daarvoor niet geschikt.

3/ Veiligheid

De bestaande installaties (elektriciteitsvoorziening) is niet zwaar genoeg om zonder veiligheidsrisico's de geplande toestellen van stroom te voorzien.

Geen garantie dat er kan voldaan worden aan de veiligheidsvoorschriften die de brandweer oplegde als voorwaarde.

4/ Woonkwaliteit

Het pand in kwestie betreft een residentieel gebouw met vooral oudere bewoners. Horeca is van dien aard dat het de rust zal verstoren.

Bijgevolg is het volgens de bezwaarindiener niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Voor het inrichten van een ReCa functie moet bestaande VLAREM regelgeving gevolgd worden. Deze regelgeving omvat onder andere bepalingen rond geluid.

De voorwaarden in de vergunning moeten gevolgd worden. Deze zijn opgenomen om garanties te hebben dat overlast van geur en geluid beperkt worden tot het minimum. Indien het technisch niet haalbaar is om te voldoen aan deze voorwaarden, is deze aanvraag technisch niet uitvoerbaar.

Ook in kader van de veiligheidsvoorschriften moet er voldaan worden aan de brandweervereisten.

Indien dit niet haalbaar is, is de vergunning niet uitvoerbaar.

Tot slot is het pand gelegen in volgens gewestplan woongebied. In deze zone zijn ReCa functies inpasbaar in de omgeving en daarom toelaatbaar.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

Motivering

2.1 De watertoets

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde, noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening en/of een groendak.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd.

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.

2.3 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 Stikstofoets

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

2.5 De toegankelijkheidstoets

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag betreft enkel het wijzigen van de functie van handel naar reca, waarbij geen structurele werken en/of wijzigingen aan de voorgevel worden voorzien. Het gaat hier om een kleinschalige recazaak met een publiek toegankelijke oppervlakte van 70,43 m².

De aanvraag is niet strijdig met de toegankelijkheidsverordening.

2.6 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, mits te voldoen aan artikel 3.10 ABR, dat betrekking heeft op 'afvoerkanalen voedselbereidingen' en als volgt luidt:

"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 meter 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 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan."

Dit artikel beoogt het voorkomen van hinder bij de omwonenden van lucht of dampen die voortkomen uit het bedrijfsmatig bereiden van eetwaren.

In de bestreden beslissing wordt terecht opgemerkt dat op de plannen geen afvoerkanalen worden aangeduid. Het CBS legt als voorwaarde op dat aan de bepalingen van artikel 3.10 ABR moet voldaan zijn.

Appellanten stellen in hun beroepsschrift dat het technisch onmogelijk is om een verticaal afzuigstelsel te plaatsen.

Het betreft een gebouw van 6 bouwlagen hoog, dat met de voorgevel aan de straat 'Vogelmarkt' paalt en met de achtergevel aan het smalle straatje (steeg) 'Klein vleeshuissteeg', en zijwaarts aan andere hoge gebouwen.

In de 'nota inzake geur- en geluidshinder' wordt het volgende vermeld m.b.t. geurhinder:

"De uitbating omvat een kleinschalig koffiehuis en pannenkoekenhuis met een focus op ambachtelijke bereidingen ter plaatse. Hierbij wordt voornamelijk gewerkt met basisproducten zoals koffie, deeg, suiker, fruit, eieren en zuivel.

Volgende maatregelen worden genomen om geurhinder te beperken:

- *Er wordt geen gebruikgemaakt van een industriële keukeninstallatie of warme bereidingen met vetextractie, waardoor de geurontwikkeling zeer beperkt blijft.*
- *De bereidingen (pannenkoeken) gebeuren aan een toog met geïntegreerde afzuiging.*

- *Er worden uitsluitend elektrische toestellen gebruikt (zoals bakplaten en koffietoestellen), die geen zware kook- of bakdampen veroorzaken.*
- *De ruimte wordt goed geventileerd via bestaande ventilatieopeningen en ramen.*
- *Er is geen ingebouwde friteuse, geen grill, geen oven met uitstoot via schoorsteen, en geen afvoer naar de openbare ruimte voorzien.*

Gelet op bovenstaande zal geurhinder naar de omliggende gebouwen of het openbaar domein minimaal tot onbestaande zijn."

Hoe de 'geïntegreerde afzuiging' in de open lucht zal uitmonden wordt niet vermeld.

In het bericht van de aanvrager dat op 12 september 2025 op het Omgevingsloket werd geplaatst verklaart hij alle voorwaarden van het CBS zal naleven, en dus m.a.w. de bepalingen van artikel 3.10 ABR naleven.

Het is in de gegeven omstandigheden toch aangewezen dat op de plannen exact wordt aangeduid hoe de afzuiging zal geschieden.

Er kan eventueel ook op gemotiveerde wijze een afwijking op artikel 3.10 ABR gevraagd worden, zoals in het artikel zelf voorgeschreven.

M.b.t. de voorgelegde plannen wordt opgemerkt dat op het 'grondplan gelijkvloers nieuwe toestand' verkeerdelijk de bestemming 'handelsruimte' wordt vermeld i.p.v. reca.

Appellanten vermelden in hun beroepschrift dat de gevraagde bestemmingswijziging niet werd goedgekeurd in de Algemene Vergadering van mede-eigenaars van het pand.

Dit betreft een burgerrechtelijk aspect.

Artikel 78 §1 OVD luidt als volgt:

"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."

Niettemin is het dus mogelijk dat omwille van het ontbreken van het akkoord van de mede-eigenaars de gevraagde bestemmingswijziging naar reca niet uitvoerbaar is. Hetzelfde geldt voor het eventueel aanbrengen van afvoerkanalen langs de gevel.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de Gentse binnenstad, tussen de Brabantdam en de Kouter, en dus langsheen een drukke commerciële as.

Het perceel bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied van 9000 Gent, waar detailhandel wordt gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving van wonen, werken, winkelen en vrije tijd. Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast, hetgeen concreet inhoudt dat bestaande handels- en/of recapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie.

De functiewijziging van handel naar reca is principieel aanvaardbaar.

De voorgestelde reca-functie is deze van een koffie- en pannenkoekenhuis.

Op maandag zal de zaak gesloten zijn, op dinsdag t.e.m. zondag zijn de voorziene openingsuren van 8u30 tot 18u30. De zaak richt zich in belangrijke mate op het winkelend publiek.

In de verklarende nota wordt gesteld dat *"er geen sprake is van nachtactiviteiten of luide muziek, wat de impact op de buurt tot een minimum beperkt."*

In een bericht dat op 12 september 2025 op het Omgevingsloket geplaatst werd, wordt dit als volgt aangevuld:

"Wij wensen ons in de eerste plaats positief en constructief op te stellen. Wij erkennen de aangehaalde voorwaarden inzake geluid, geur en brandveiligheid, en engageren ons om alle opgelegde voorschriften strikt na te leven. Hiervoor zullen wij samenwerken met gespecialiseerde aannemers en techniekers om de nodige studies en oplossingen (o.a. akoestische maatregelen, aangepaste afzuiginstallaties, elektrische aanpassingen en brandveiligheidsvoorzieningen) te implementeren."

Daarnaast willen wij benadrukken dat ons koffiehuis uitsluitend geopend zal zijn tijdens de handelsuren van de stad, namelijk van 9u tot 18u. Dit betekent concreet dat er geen avond- of nachtactiviteit zal plaatsvinden en dus geen risico is op lawaaihinder buiten de normale daguren."

Wij benadrukken dat het ons uitdrukkelijke bedoeling is om een rustige en kwaliteitsvolle zaak te creëren die zich harmonieus inpast in de woonomgeving en geen overlast veroorzaakt voor de bewoners. De bezorgdheden omtrent woonkwaliteit nemen wij ernstig en wij zijn bereid om bijkomende maatregelen te onderzoeken indien dit de leefbaarheid ten goede komt.

Wij hopen met deze houding aan te tonen dat wij het project op een verantwoorde manier wensen te realiseren, in overeenstemming met de voorwaarden van de vergunning en met respect voor de omgeving."

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de gevraagde functie inpasbaar is binnen voorliggend kernwinkelgebied en geen overdreven geluidshinder voor de buurt zal teweegbrengen. Niettemin werd toch de provinciale geluidsdeskundige om advies gebracht.

Deze deskundige bracht op 24 september 2025 een gunstig advies uit, mits volgende voorwaarden opgelegd worden (zie ook rubriek 1.9.1):

"- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt en bij omwonenden te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlare II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burens.

- De openingstijden van het restaurant/café zijn beperkt tot de dagperiode 7u-19u."

In het beroepschrift namens de syndicus en de eigenaars van één appartement in het gebouw wordt in tweede instantie verwezen naar mogelijke geurhinder.

Hiervoor wordt verwezen naar bovenvermelde toetsing aan artikel 3.10 ABR.

Er dient gedetailleerder uitgewerkt hoe aan dit artikel zal voldaan worden, of desgevallend gemotiveerd een afwijking gevraagd.

Het bezwaar dat in de Algemene Vergadering van mede-eigenaars geen voldoende meerderheid zou zijn gekomen om de functiewijziging toe te staan betreft een burgerrechtelijk aspect.

Inzake brandveiligheid dient het advies van de brandweer stipt gevolgd te worden. Indien de elektriciteitsvoorzieningen niet 'zwaar' genoeg zijn dient dit aangepast te worden, dit betreft geen stedenbouwkundig aspect en zeker geen weigeringsgrond.

De aanvraag wordt op heden ongunstig beoordeeld, doch enkel omdat dient uitgeklaard hoe de afvoer naar openlucht van de lucht of dampen afkomstig van de bereiding van de eetwaren zal geschieden.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat de eigenaar akkoord was met de verhuur, dat dus niet zonder meer actie ondernomen werd, dat de aanvrager op de hoogte was van alles, dat het geen pannenkoekenhuis wordt, dat geen dampkap nodig is, dat enkel koffie, thee, warme dranken en zoetigheden voorzien worden, dat het pand voldoende akoestisch geïsoleerd is, dat de vloer uit beton bestaat en zal voorzien worden van een spanplafond, dat boven het koffiehuis een advocatenkantoor zit, dat al veel kosten gemaakt zijn om het concept uit te werken, dat vakmannen ingeschakeld worden voor onder meer elektriciteit, dat ook de brandweervoorwaarden zullen nageleefd worden, dat ook een afvalruimte is in de kelder, dat het een rustige zaak wordt, zonder luide muziek en zonder alcohol, dat de openingsuren lopen van 8:30 tot 18:00.

De derden stellen onder meer dat het beroep duidelijk is, dat vanwege de bewoners en de VME geen akkoord is in verband met de functiewijziging, dat de hinder binnen het gebouw op vlak van geluid en geur niet kan aanvaard worden, dat op vlak van geur nog een struikelsteen overblijft, dat de aanpassingen die nodig zijn niet in de aanvraag naar voorkomen en technisch niet mogelijk zijn.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

De door de aanvrager aangehaalde stelling dat geen dampkap nodig is nu er het geen pannenkoekenhuis wordt, is niet in het dossier uitgewerkt. Daarenboven laat de gevraagde functiewijziging ook een andere gebruik toe dan dat wat door de aanvrager voorgesteld wordt.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025046267 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025046267 ingediend door Alshartah wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift 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.

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 bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter