



2025_CBS_09649 OMV_2025097417 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handel naar horeca met kleine verbouwing en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Wondelgemstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GUPTESWOR BV met als contactadres Zwijnaardsesteenweg 45, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025097417) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie handel naar horeca met kleine verbouwing en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit
- Adres: Wondelgemstraat 75, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 67L7

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 8 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Voorliggend perceel is gelegen langs de Wondelgemstraat in de wijk Rabot-Blaisantvest. De straat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing van overwegend drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft veelal woningen met een economische plint (handel, diensten of horeca).

PERCEEL

Het voorliggende perceel heeft een rechthoekige vorm en beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,44 m en over een maximale perceeldiepte (gemeten langsheen de rechterperceelsgrens) van 28,17 m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van ongeveer 157 m².

MORFOLOGIE

Op perceel bevindt zich aan de straatzijde een perceelsbreed hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Aan de achterzijde beschikt het pand slechts over twee volwaardige bouwlagen. De kroonlijsthoogte van de voor-en achtergevel (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 10,73 m en 8,54 m. De nok van het hellend dak bedraagt 13,50 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 9,13 m. Het pand beschikt over verschillende aanbouwvolumes:

- Het pand beschikt over een perceelsbreed gelijkvloerse aanbouw tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 18,03 m. Vanaf een bouwdiepte van 18,03 m tot 23,07 m beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens (met een breedte van 1,45 m). Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,91 m.
- Het pand beschikt op de eerste verdieping over een tweede aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. Het aanbouwvolume reikt vanaf het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 14,01 m. Het aanbouwvolume is afgewerkt met een lessenaarsdak (met nok op de rechterperceelsgrens) met een kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van respectievelijk 6,45 m en 8,29 m.
- Het pand beschikt op de eerste verdieping tevens over een derde aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens. Het aanbouwvolume vat aan op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 12,69 m en reikt tot een bouwdiepte van 14,01 m. Het aanbouwvolume reikt tot tegen het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens. Het

aanbouwwolume is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,05 m.

- Tussen het hoofdvolume en het eerste en tweede aanbouwwolume op het eerste verdiep bevindt zich een patio. Het betreft het dakvlak van het gelijkvloerse aanbouwwolume waarin zich twee lichtstraten bevinden. De patio beschikt over een oppervlakte van 11,71 m² en het vloerpeil reikt tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,19 m. De patio is niet toegankelijk.
- Tot slot beschikt het pand op de eerste verdieping over een vierde aanbouwwolume gelegen op een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 14,01 m tot een bouwdiepte van 18,03 m. Het aanbouwwolume is afgewerkt met een zadeldak met een nok met een nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 7,91 m.

Langsheen het achtergevelvlak van het aanbouwwolume bevindt zich een wederechtelijk aangebrachte terrasconstructie (16,50 m²). Het pand beschikt over een vergunde onbebouwde buitenruimte van 48 m² waarvan 14 m² verhard is aangelegd.

PROGRAMMA

Het voorliggend pand betreft een handelswoning waarbij de gelijkvloerse handelsruimte onlosmakelijk verbonden is met de woondelen.

INDELING

Op het gelijkvloers beschikt het pand aan de rechterzijde over een inkomhal- met aansluitende traphal. De rest van het gelijkvloers is ingericht als handelsruimte voorzien van een eigen toilet en keuken aan de achterzijde. Op de eerste verdieping bevindt zich in het hoofdvolume een leefruimte aan de straatzijde en een eerste slaapkamer en traphal aan de achterzijde. In het aanbouwwolume bevindt zich een keuken, badkamer en berging. Op de tweede verdieping bevindt zich een tweede slaapkamer en dressing.

VERGUNDE TOESTAND

De ingediende plannenset vergunde toestand komt niet overeen met de laatst vergunde toestand van het pand (OMV_2023075358):

- In de aangereikte plannenset van de vergunde toestand wordt de terrasconstructie langsheen het achtergevelvlak ingetekend ondanks dat deze constructie wederrechtelijk werd aangebracht.
- In de aangereikte plannenset van de vergunde toestand is het gelijkvloerse aanbouwwolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens nog ingetekend. De sloop van deze gebouwdelen werd evenwel al vergund in de voorgaande vergunning zoals ingetekend op de plannenset van de nieuwe toestand uit deze vergunning (OMV_2023075358).
- In de aangereikte plannenset van de vergunde toestand is er geen buitentrap ingetekend. De inrichting van een buitentrap langsheen de rechterperceelsgrens wordt wel ingetekend op de aangereikte plannenset van de nieuwe toestand. Deze constructie werd evenwel reeds vergund in de voorgaande vergunning zoals ingetekend op de plannenset van de nieuwe toestand uit deze vergunning (OMV_2023075358). In de plannenset van de voorgaand afgeleverde vergunning bleek evenwel dat dit kon uitgevoerd worden zonder ophoging van de

scheidingsmuur met rechteraanpalende. In de plannenset van voorliggende aanvraag blijkt dat de scheidingsmuur hiervoor dient opgehoogd te worden (zie Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen).

- In de aangereikte plannenset van de vergunde, bestaande en nieuwe toestand beschikt het pand op het eerste verdiep, gelegen tussen het hoofdvolume en het vierde aanbouwvolume (zie boven), over twee aanbouwvolumes en een patio. Dit komt evenwel niet overeen met het vergunde dakenplan uit de voorgaande vergunning (OMV_2023075358) waarop dit tussendeel werd ingevuld met een groendak. De bestaande situatie komt ook niet voort op de plannenset van de vergunde toestand of de bestaande toestand uit voorliggende aanvraag.

Na onderzoek kan het volgende vastgesteld worden:

- De voorgaande vergunning (OMV_2023075358) werd slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Enkel de regularisatie van het vierde aanbouwvolume en de functiewijziging naar handel werd gerealiseerd. De sloop van het aanbouwvolume langsheen de rechterperceelsgrens, de verwijdering van de wederrechtelijk aangebrachte terrasconstructie en de inrichting van de buitentrap werden niet uitgevoerd. Ook de uitbreiding op het eerste verdiep, gelegen tussen het hoofdvolume en het vierde aanbouwvolume, werd niet uitgevoerd. De voorgaande vergunning is voor wat betreft deze aspecten vervallen.
- In de voorgaande vergunning (OMV_2023075358) werd het bouwvolume op het eerste verdiep, gelegen tussen het hoofdvolume en het vierde aanbouwvolume, niet correct weergegeven. De patio en het tweede en derde aanbouwvolume, zoals weergegeven in de plannen van voorliggende aanvraag bevinden zich hiervan voor 1971 en zijn bijgevolg rechtmatig tot stand gekomen.
- In de voorgaande vergunning (OMV_2023075358) werd de scheidingsmuur van rechteraanpalende niet correct weergegeven. Door de inrichting van de buitentrap moet de scheidingsmuur wel degelijk worden opgehoogd. In voorliggende aanvraag wordt dit correct weergegeven (zie Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen).

Conclusie:

De aangereikte plannenset van de vergunde toestand, in voorliggende aanvraag, kan beschouwd worden als de rechtmatige toestand van het pand. Enige uitzondering vormt daarbij de ingetekende terrasconstructie langsheen het achtergevelvlak. Deze werd wederrechtelijk aangebracht en is bijgevolg niet vergund.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

De gelijkvloerse ruimte van het pand wordt omgevormd van handel naar horeca (sushi-restaurant). Het horecagedeelte wordt volledig afgescheiden van het woongedeelte zodat twee autonome entiteiten ontstaan. Na verbouwwerkzaamheden beschikt het pand over een horecazaak met een oppervlakte van 77,92 m² waarvan 56,80 m² voor het publiek toegankelijk.

2/ Inrichting van publiciteit aan de voorgevel:

In de voorgevel worden verschillende publiciteitsinrichtingen aangebracht:

- Boven het gelijkvloerse raamvlak en onder de dorpel van het raamvlak op het eerste verdiep wordt een langse aangebrachte publiciteitsinrichting voorzien. Het betreft de naam van de zaak in losse letters zijnde “UZUME SUSHI”. De letters hebben een hoogte van circa 0,30 m en een breedte van 2,95 m. **Het is onduidelijk hoeveel de letters uitreiken t.o.v. het voorgevelvlak.** De vrije hoogte onder de letters en het trottoirpeil bedraagt evenwel 3,65 m. **De letters zijn verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).**
- Boven de letters wordt een verlicht logo van de zaak aangebracht. **Het is onduidelijk hoeveel deze inrichting uitsteekt t.o.v. het voorgevelvlak.** De vrije hoogte onder het logo en het trottoirpeil bedraagt evenwel 4 m. **Het logo is verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).**
- Onder de letters wordt een rood paneel aangebracht met in witte letters de website van de zaak zijnde “UZAMESUHSI.BE”. Het paneel heeft een hoogte van circa 0,30 m en een breedte van 2,10 m. **Het is onduidelijk hoeveel het paneel uitreikt t.o.v. het voorgevelvlak.** De vrije hoogte onder het paneel en het trottoirpeil bedraagt evenwel 3,20 m. **Het is onduidelijk of het paneel is verlicht.**
- Links van de inkomdeur worden twee verlichte menukaarten worden voorzien met een totale breedte van 0,60m en een hoogte van 0,87 m. **Het is onduidelijk hoeveel deze kaarten uitreiken t.o.v. het voorgevelvlak.** De vrije hoogte onder de kaarten en het trottoirpeil bedraagt evenwel 0,95 m. **De panelen zijn verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).**
- Boven de toegangsdeur wordt een dwars publiciteitspaneel aangebracht. Het betreft een rond rood paneel met op weerszijden de naam van de zaak in witte letters. Het paneel beschikt over een dikte van 0,10 m. Het paneel beschikt over een hoogte van 0,50 m en reikt 0,57 m voorbij het voorgevelvlak. De vrije hoogte onder het paneel en het trottoirpeil bedraagt 3,55 m. **Het is onduidelijk of het paneel is verlicht.**

3/ Sloop van bepaalde gebouwdelen:

De wederrechtelijk aangebrachte terrasconstructie, gelegen langsheen het achtergevelvlak, en het aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens worden gesloopt.

4/ Inrichting van een buitentrap:

Langsheen de rechterperceelsgrens wordt een buitentrap voorzien. De buitentrap reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 22,50 m. De buitentrap reikt tot een maximale hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil, inclusief borstwering) van 4,18 m. De buitentrap behoudt 4,48 m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens.

Om zichten op het rechteraanpalend perceel te beperken wordt er langsheen de perceelsgrens een zichtscherm voorzien. Het zichtscherm leidt tot een ophoging van de scheidingsmuur met rechteraanpalende van 1,90 m tot een meerdiepte van 2,96 m. Het zichtscherm wordt voorzien in houten schrijnwerk.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Achter het aanbouwvolume wordt een nieuw verhard terras aangelegd met een oppervlakte van 19,93 m². Aansluitend bevindt zich een onverharde en onbebouwde buitenruimte van 35,60 m². De tuin en het terras worden van elkaar gescheiden met een nieuwe omheining met een hoogte van 2 m. De tuin wordt exclusief toegekend aan het woongedeelte en is ermee verbonden via de nieuwe buitentrap. De terraszone wordt ingericht als horecaterras voor de horecazaak.

6/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de inkomhal gecompartmenteerd. Aan de straatzijde ontstaat een gemeenschappelijke inkomhal voor de horecazaak en de woning. De woning en de horecazaak worden volledig van elkaar gescheiden. De kelderruimte van het pand wordt daarbij toegevoegd aan de horecazaak. Hier wordt een afvalberging voor de horecazaak voorzien. De interne indeling van de woning blijft verder ongewijzigd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 17/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de functie van bureel tot handel bij een eengezinswoning. (OMV_2023075358).
- Op 22/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor een functiewijziging van bureel tot handel en het wijzigen van een raampartij in de voorgevel op het gelijkvloers en het afbreken van de terrasconstructie achteraan. (OMV_2022124847).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/12/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (te bekleden met verglaasde ivoorkleurige grèsplaketten) en het steken van een gangmuur. (KW W-17-62).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 september 2025 onder ref. 075551-003/LT/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De huisnummers dienen, ten behoeve van de hulpdiensten, duidelijk zichtbaar aangeduid te worden aan de straatzijde.*

- *Volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI 30: de woongelegenheid, de publiek toegankelijke inrichting in zijn geheel*
- *Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100m² - ongeacht het aantal personen – moet gemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Cfr. Artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

In voorliggende aanvraag worden geen ingrijpende aanpassingswerken verricht aan de voorgevel of aan de interne indeling van het pand. De aanvraag heeft voornamelijk betrekking op de functiewijziging van een publiek toegankelijke handelszaak naar horeca. Er worden geen constructieve werkzaamheden uitgevoerd aan de voorgevel. Het niveauverschil tussen de zaak en het trottoir is betrekkelijk en wordt overbrugd via een te behouden trap. Er wordt geoordeeld dat de werkzaamheden noodzakelijk om deze toegang in overeenstemming te brengen met bovenstaande voorschriften niet in verhouding staan t.o.v. de aangevraagde handelingen.

Het ontwerp is bijgevolg in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp kan niet getoetst worden aan bepaalde voorschriften (artikel 5-8) uit deze verordening gezien verschillende onduidelijkheden met betrekking tot de belichting:

- De lossen letters zijn verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).
- Het logo is verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).
- De menukaarten zijn verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).
- Het is onduidelijk of het langse paneel is verlicht.
- Het is onduidelijk of het dwarse paneel is verlicht.

Om conformiteit met de verordening te verzekeren worden volgende zaken opgelegd:

De publiciteitsinrichtingen kunnen enkel verlicht worden met stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting. De lichtinstallatie moet voorzien worden van een dimmer. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (volgens bestaande normen en richtlijnen). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afval

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

Er wordt een voldoende groot afvallokaal voorzien in de kelderruimte. Het is onduidelijk of deze kelderruimte voldoende kan worden verlucht. De horecazaak moet voorzien worden van een voldoende groot inpandig afvallokaal (minstens 3m²) dat voldoende kan worden verlucht. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur

Volgens de aangereikte nota wordt er in de keuken van het restaurant geen luchten of dampen gegenereerd. Indien er op termijn alsnog lucht of dampen worden afgevoerd uit de horecazaak moet dit gebeuren via afgezonderde kanalen waarvan de uitlaat zich minstens 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het platte 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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. 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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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 burelen te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd. 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.

Sloop en buitentrapp:

In voorliggende aanvraag wordt geen uitbreiding voorzien van de bestaande bebouwing. Een deel van het bestaande aanbouwvolume wordt afgebroken en er wordt een nieuwe buitentrapp geplaatst. Het hemelwater neerkomend op deze constructie infiltreert op natuurlijke wijze in de aanpalende groenzone.

Verharding:

De nieuwe terrasverharding kan afwateren naar een voldoende groot aandeel aan aansluitende onverharde tuin.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op Vlaamse biologische waarderingskaart. Een deel van de achterzijde van het perceel is opgenomen op de Gentse biologische waarderingskaart als een zone met een zorgplicht.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

1/ Functiewijziging:

De omvorming van handel naar horeca is aanvaardbaar binnen deze omgeving. In de straat komen verschillende panden voor met een horecafunctie op het gelijkvloers. De invulling met horeca is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen de omgeving en komt de verwevenheid van functies ten goede.

De horecazaak moet voldoende maatregelen nemen om de hinder op aanpalende (en bovenliggende) bewoners te beperken. Daartoe worden verschillende bijzondere voorwaarden opgelegd:

- De opgeloste vetten in het afvalwater moeten gescheiden worden van het afvalwater voordat deze in de openbare riolering terecht komt. Hiertoe dient een correct gedimensioneerde vetafscheider te worden geïnstalleerd.
- De horecazaak moet voorzien worden van een voldoende groot in pandig afvallokaal (minstens 3 m²) dat voldoende kan worden verlucht.
- Indien er op termijn alsnog lucht of dampen worden afgevoerd uit de horecazaak moet dit gebeuren via afgezonderde kanalen waarvan de uitlaat zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het platte dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

2/ Inrichting van publiciteit aan de voorgevel:

Voorliggende aanvraag is onduidelijk voor wat betreft de uitsprong van de publiciteitsinrichtingen t.o.v. het voorgevelvlak:

- Het is onduidelijk hoeveel de losse letters uitreiken t.o.v. het voorgevelvlak.
- Het is onduidelijk hoeveel het logo uitsteekt t.o.v. het voorgevelvlak.
- Het is onduidelijk hoeveel het langse paneel uitreikt t.o.v. het voorgevelvlak. De vrije hoogte onder het paneel en het trottoirpeil bedraagt evenwel 3,20 m.
- Het is onduidelijk hoeveel de menukaarten uitreiken t.o.v. het voorgevelvlak.

Om de inpasbaarheid in het straatbeeld voldoende te verzekeren wordt opgelegd dat de langs aangebrachte publiciteitsinrichtingen maximaal 10cm mogen uitreiken t.o.v. het voorgevelvlak. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag is onduidelijk voor wat betreft de verlichting van de voorgestelde publiciteitsinrichtingen:

- De losse letters zijn verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).
- Het logo is verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstaand/flikkerend).

- De menukaarten zijn verlicht maar de kenmerken van de verlichting zijn onduidelijk (intern/extern, kleur, intensiteit, stilstand/flikkerend).
- Het is onduidelijk of het langse paneel is verlicht.
- Het is onduidelijk of het dwarse paneel is verlicht.

Om inpasbaarheid in het straatbeeld voldoende te verzekeren wordt het volgende opgelegd. De publiciteitsinrichtingen kunnen enkel verlicht worden met stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting. De lichtinstallatie moet voorzien worden van een dimmer. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (volgens bestaande normen en richtlijnen). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bijkomend worden volgende zaken meegegeven:

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24 u (tenzij de handelszaak nog open is na 24 u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24 u.
- Van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping.
- Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

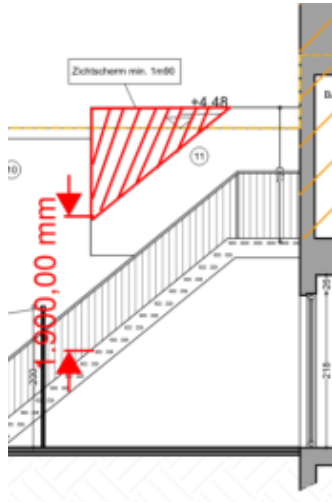
3/ Sloop van bepaalde gebouwdelen:

Er is geen bezwaar tegen de sloop van de voorgestelde gebouwdelen en de wederrechtelijk aangebrachte terrasconstructie.

4/ Inrichting van een buitentrap:

Ten gevolge van de nieuwe buitentrap neemt de bouwdiepte van het pand op de eerste verdieping bijkomend toe tot 22,50 m. Dergelijke bouwdiepte wordt zeer maximaal bevonden in een stedelijke context. De trap reikt ook veel dieper dan de bouwdiepte op de eerste verdieping van de linker-en rechteraantalende. Dit leidt bovendien tot het bijkomend ophogen van de scheidingsmuur met rechteraantalende. Dit leidt, zeker gezien de oriëntatie van beide percelen, tot een bijkomende schaduwinslag in de buitenruimte van rechteraantalende.

We begrijpen evenwel de wens om de woonentiteit op de verdiepingen te verbinden met deze buitenruimte. Om de impact op aanpalende te beperken moet de meerdiepte-en meerhoogte van het zichtscherm beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Het zichtscherm moet gedeeltelijk gereduceerd worden (zie rood-gearceerde zone). Het zichtscherm moet voorzien worden in een lichtdoorlatend materiaal (bv. mat glas). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.



5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwwerken beschikt men op het perceel over een voldoende grote onbebouwde en onverharde buitenruimte. Een voldoende groot aandeel aan onverharde buitenruimte draagt niet alleen bij tot een groter wooncomfort maar draagt ook bij tot een betere waterhuishouding en een grotere biodiversiteit in de stad. Dit wordt gunstig beoordeeld.

In voorliggende aanvraag wordt de buitenruimte opgesplitst en afgescheiden in twee delen. Het onverharde deel wordt voorzien als tuin voor de woning. Het verharde deel wordt voorzien als horecaterras. Deze opdeling leidt ertoe dat de woning zelf niet beschikt over een terraszone in de tuinstrook. Bovendien leidt de inrichting van een horecaterras palend aan deze tuinzone tot een verminderde privacy. Het horecaterras is bovendien gelegen op een betrekkelijke bouwdiepte. Het horecaterras is daardoor gelegen in het binnengebied van het bouwblok wat aanleiding kan geven tot geluidsoverlast. Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met een permanente omvorming van een deel van de buitenruimte tot horecaterras. **Het horecaterras wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten.** Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Horecazaken kunnen in de stad evenwel een tijdelijke toestemming aanvragen voor de tijdelijke uitbating van dergelijk terras. In de toestemming staan de uitbatingsvoorwaarden opgelijst. De toestemming is te allen tijde herroepbaar. De Stad Gent heeft een **charter** opgesteld waarin je alle voorwaarden voor een tijdelijk terras op privaat domein kan nalezen. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

6/ Interne aanpassingswerken:

De interne aanpassingswerken staan in het teken van de functiewijziging en het afscheiden van het woongedeelte met de horecazaak. Deze aanpassingswerken zijn aanvaardbaar.

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor het horecaterras.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025097417 bilage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handel naar horeca met kleine verbouwing en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit aan GUPTESWOR bv (O.N.:1001398801) gelegen te Wondelgemstraat 75, 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:

Volgende elementen worden uit deze vergunning gesloten:

De inrichting van het horecaterras in de buitenruimte wordt uit deze vergunning gesloten.

Brandweervoorschriften:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van de **Brandweerzone Centrum**, afgeleverd op 23 september 2025 met kenmerk 075551-003/LT/2025, moet integraal worden nageleefd.

Buitentrap en zichtscherm:

Het zichtscherm moet gedeeltelijk gereduceerd worden (zie rood-gearceerde zone). Het zichtscherm moet voorzien worden in een lichtdoorlatend materiaal (bv. mat glas).

Publiciteit:

De langs aangebrachte publiciteitsinrichtingen mogen maximaal 10cm mogen uitreiken t.o.v. het voorgevelvlak.

Verlichting:

De publiciteitsinrichtingen kunnen enkel verlicht worden met stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting. De lichtinstallatie moet voorzien worden van een dimmer. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (volgens bestaande normen en richtlijnen).

Milieuaspecten:

- De opgeloste vetten in het afvalwater moeten gescheiden worden van het afvalwater voordat deze in de openbare riolering terecht komt. Hiertoe dient een correct gedimensioneerde vetafscheider te worden geïnstalleerd.
- De horecazaak moet voorzien worden van een voldoende groot in pandig afvallokaal (minstens 3 m²) dat voldoende kan worden verlucht.
- Indien er op termijn alsnog lucht of dampen worden afgevoerd uit de horecazaak moet dit gebeuren via afgezonderde kanalen waarvan de uitlaat zich minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het platte dak waarop de uitlaat geplaatst wordt situeren en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.
- 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.**

- 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.

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.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen **op kosten van de bouwheer/vergunninghouder**.

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

Horecaterras:

Horecazaken kunnen in de stad evenwel een tijdelijke toestemming aanvragen voor de tijdelijke uitbating van een terras op privaat domein. In de toestemming staan de uitbatingsvoorwaarden opgelijst. De toestemming is te allen tijde herroepbaar. De Stad Gent heeft een **charter** opgesteld waarin je alle voorwaarden voor een tijdelijk terras op privaat domein kan nalezen.

Milieuaspecten:

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. Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau. Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,slow} 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Verlichting:

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24 u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een

donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping.

- Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 beroepsindiener 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_09649 - OMV_2025097417 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie handel naar horeca met kleine verbouwing en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Wondelgemstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025097417

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_Wondelgemstraat 75_G_B_01_Voorgevel.pdf	Yhe34wo+H2bpjPpTNhEMng==
BA_Wondelgemstraat 75_G_B_02_Achtergevel.pdf	dnuBMhjtPxgz2aDvZYxhqw==
BA_Wondelgemstraat 75_G_B_03_Achtergevel 2.pdf	gxBClAl2rtOpCdX3Utntrw==
BA_Wondelgemstraat 75_G_N_01_Voorgevel.pdf	a866Hj59BQ7CJ3Wc5eqz2g==
BA_Wondelgemstraat 75_G_N_02_Achtergevel.pdf	9Z/LNy4/pdbCnqKI8xIxbQ==
BA_Wondelgemstraat 75_G_N_03_Achtergevel 2.pdf	arK2QA4oV9u+M3fB90SRHg==
BA_Wondelgemstraat 75_G_V_01_Voorgevel.pdf	5SHv7eyX03f/T+cqBVRuFw==
BA_Wondelgemstraat 75_G_V_02_Achtergevel.pdf	qUJHLOzFZ5dvlq3I9WTnyQ==
BA_Wondelgemstraat 75_G_V_03_Achtergevel 2.pdf	GUJvxDIi/MgIglIxB8kwEA==
BA_Wondelgemstraat 75_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	rWMLHoj6okb/SvQYmUuUXA==
BA_Wondelgemstraat 75_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	PP8ebIVLrgIulkSg0AGQNg==
BA_Wondelgemstraat 75_I_V_01_Inplantingsplan.pdf	CRzDNxa4xNnn/G8jEkohjA==
BA_Wondelgemstraat 75_L_B_01_Legende.pdf	EnMNjqYmKON+vESDB2zLTg==
BA_Wondelgemstraat 75_L_N_01_Legende.pdf	BjM/S8V6xG8XnDKoe7cPiA==

BA_Wondelgemstraat 75_L_V_01_Legende.pdf	LFsm/S8NBBvAaU4T5bXj1w==
BA_Wondelgemstraat 75_P_B_01_Funderingsplan.pdf	HCXRqUiGcsU2zlpk/IdIAA==
BA_Wondelgemstraat 75_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	mEDEHwb8FcsI9gqNKJPwYw==
BA_Wondelgemstraat 75_P_B_03_Eerste verdieping.pdf	QbYFkog+qYa1Qyw4faFNwQ==
BA_Wondelgemstraat 75_P_B_04_Tweede verdieping.pdf	uh0NZLdRwU+Ls1/YzOR2Rg==
BA_Wondelgemstraat 75_P_N_01_Funderingsplan.pdf	HMTWPxhplolnJjb5XM8vLQ==
BA_Wondelgemstraat 75_P_N_02_Gelijkvloers.pdf	bYRogPyrjTzWlqUxFPU57Q==
BA_Wondelgemstraat 75_P_N_03_Eerste verdieping.pdf	xlHkko+tlxgR6Cr8kOsWTg==
BA_Wondelgemstraat 75_P_N_04_Tweede verdieping.pdf	6uNKRFO9TNgCftNmxbC/Uw==
BA_Wondelgemstraat 75_P_V_01_Funderingsplan.pdf	Djr6t7YwMHQRvQMC6I5Ijw==
BA_Wondelgemstraat 75_P_V_02_Gelijkvloers.pdf	tFg1HzGI7wnu83OD2Z4NmQ==
BA_Wondelgemstraat 75_P_V_03_Eerste verdieping.pdf	lFYCbO/2O3C2P3hy5AoSyQ==
BA_Wondelgemstraat 75_P_V_04_Tweede verdieping.pdf	dp/10alyyCqUlwhkqWVOg==
BA_Wondelgemstraat 75_S_B_01_Snede AA'.pdf	Os3D01zm8nDSHcxwt426XQ==
BA_Wondelgemstraat 75_S_N_01_Snede AA'.pdf	HW5S4mQL0phClcyjF7WmVw==
BA_Wondelgemstraat 75_S_V_01_Snede AA'.pdf	9nflfFaTlbunZ/wQtxtuRg==
BA_Wondelgemstraat 75_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	YdC7LGkt62t9Cd8O2c7ArA==
BA_Wondelgemstraat 75_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	oJy5MeaGEuq9r5ZsXKaPrg==

BA_Wondergemstraat 75_T_V_01_Terreinprofiel.pdf	EJvMFksRYEMopg80/HFv5A==
--	--------------------------