



2025_CBS_09678 OMV_2025076789 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een café, het plaatsen van een luifel en het plaatsen van een zaakgebonden publiciteitsinrichting - zonder openbaar onderzoek - Cataloniëstraat, 9000 Gent - 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 Braeckevelt, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Immo MKP NV met als contactadres Lindenlaan 25, 9940 Evergem heeft een aanvraag (OMV_2025076789) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een café, het plaatsen van een luifel en het plaatsen van een zaakgebonden publiciteitsinrichting
- Adres: Cataloniëstraat 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 166_

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

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich in de Cataloniëstraat, in de binnenstad van Gent, recht tegenover de Sint-Niklaaskerk. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, doorgaans met een handels- of recafunctie op het gelijkvloers.

Het pand telt drie bouwlagen onder een zadeldak en is aan de linker-, rechter- en achterzijde ingesloten door aanpalende bebouwing. Aan de achterzijde zijn de verdiepingen iets teruggetrokken ten opzichte van het gelijkvloerse volume, waardoor het gebouw daar een vrije gevel heeft. Ook aan de linkerzijde van het achterste deel van de verdiepingen is een vrije gevel aanwezig.

Het pand is momenteel in gebruik als reczaak (jazzcafé), met publieke functies zowel op het gelijkvloers als op de eerste en de tweede verdieping.

Het gebouw is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 132879). In de wetenschappelijke inventaris wordt het omschreven als een diephuis met trapgevel (zes treden en topstuk), drie bouwlagen en drie traveeën, onder een zadeldak met pannen. De gevelsteen draagt de datering *ANNO 1673*. Het betreft een traditionele bak- en zandsteenbouw, later bepleisterd en beschilderd. De oorspronkelijke kruiskozijnen bleven bewaard op de bovenste verdieping en in de geveltop, maar werden gewijzigd op de begane grond en de tweede verdieping. Verder zijn er waterlijsten ter hoogte van de lateien en de eerste en tweede trede, spiegelversieringen op de borstweringen en boven de deur een reliëfvoorstelling (vermoedelijk Sint-Niklaas) met datering. In de bestaande toestand is de voorgevel is rood geschilderd, met een beige omlijsting rond de ramen.

Het pand is gelegen tussen 2 gebouwen die erkend zijn als beschermd monument. De volledige gemene muur met het linker aanpalende pand is opgetrokken in Doornikse steen en maakt integraal deel uit van dit als monument beschermde pand.

Uit plaatsbezoek blijkt dat de hoofdbouw zijn oorspronkelijke structuur gedeeltelijk heeft behouden. Zowel de aanwezige architecturale kenmerken als archiefonderzoek wijzen op een 19de-eeuwse verbouwing en uitbreiding. Eén steek van de trap tussen gelijkvloers en eerste verdieping werd op storende wijze vervangen, maar de trapleuning langs het trapgat en de consoles in de traphal (gelijkvloers en eerste verdieping) behoren nog tot deze bouwfase.

Eerder werden ook structurele ingrepen uitgevoerd aan de vloerstructuren van de hoofdbouw:

- De vloer van de eerste verdieping werd gewijzigd, maar door het verlaagde plafond kon de exacte omvang van de ingrepen tijdens het plaatsbezoek niet worden vastgesteld.
- De vloerstructuur en planken van de tweede verdieping werden volledig vervangen.
- De moerbalken en consoles van de zolderverdieping bleven behouden, maar de kinderbalken werden eerder vervangen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft tot doel het pand grondig te verbouwen, een luifel op te trekken en een verlichte, zaakgebonden publiciteitsinrichting te plaatsen.

De verbouwing grijpt in op zowel de gevels als de interne indeling en structuur van het gebouw.

Interne verbouwingen

De **kelder** wordt verder uitgegraven om de vrije hoogte te vergroten; de ruimte blijft niet publiek toegankelijk en zal uitsluitend dienen als bergruimte en voor afvalopslag. In de kelder worden rioleringswerken uitgevoerd met aanleg van een gescheiden stelsel.

Op het **gelijkvloers** worden enkele dragende muren verwijderd en vervangen door kolommen, waardoor een meer open ruimte ontstaat. Hier wordt een café- en barruimte ingericht van circa 80 m². Het vloerpeil ligt 11 cm hoger dan het trottoirpeil; dit hoogteverschil wordt overbrugd met een verplaatsbare helling die wordt geplaatst voorbij de rooilijn, op het openbaar domein. Achteraan wordt de sanitaire ruimte heringericht, waarbij een integraal toegankelijk toilet wordt voorzien.

De verbinding tussen gelijkvloers en eerste verdieping wordt herwerkt: de bestaande trap wordt verwijderd, maar het trapgat blijft behouden en zal als vide functioneren. Ook de vloer van de centraal gelegen kamer wordt weggenomen om de vide te vergroten. Een nieuwe trap wordt voorzien in de achterste kamer van de eerste verdieping. Op deze verdieping wordt de vloer verhoogd in functie van technieken. Achteraan komt een traphal met een oppervlakte van circa 24 m², waardoor de publieke ruimte van het café kleiner wordt dan in de bestaande toestand. Vooraan blijft een caféruimte van ongeveer 34 m² behouden.

Op de **tweede verdieping** wordt een nieuwe vloerrostering aangebracht in het achterste gedeelte, zonder wijziging van het vloerpeil. De volledige verdieping wordt ingericht als personeelsruimte, met centraal een nieuwe sanitaire cel.

De **zolderverdieping** onder het zadeldak zal worden gebruikt voor technieken.

De publiek toegankelijke ruimten verspreiden zich over het gelijkvloers en de eerste verdieping en bedraagt in totaal ca. 148,68m² (exclusief de traphallen).

Er is geen terras aanwezig.

Daken

Het bestaande **dak boven de sanitaire cel** op het gelijkvloers wordt vervangen door een glazen dak, dat iets lager aansluit dan in de huidige toestand. Daarnaast worden op beperkte delen van de platte **daken van de achterbouw** groendaken aangelegd. Het **zadeldak** wordt hersteld door het vervangen van kepers en dakpannen en het bijleggen van gordingen waar nodig. Deze werken hebben geen invloed op het volume van het gebouw.

Gevels

Ook de gevels ondergaan aanpassingen.

De achtergevel en de vrije linkerzijgevel van de achterbouw worden voorzien van 14 cm **isolatie**, afgewerkt met lichtgele crepi in overeenstemming met de voorgevel.

In de 19de-eeuwse **achterbouw** worden enkele nieuwe **gevelopeningen** toegevoegd. De ramen in de achtergevel van het aanbouwvolume worden vervangen volgens advies van Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, met herstel van de oorspronkelijke indeling. In de linkerzijgevel van de achterbouw wordt op het gelijkvloers een ronde raamopening van 2,8 m diameter toegevoegd en wordt het raam op de eerste verdieping vervangen volgens het originele model.

In de **hoofdbouw** worden de ramen in de **achtergevel** vervangen en vergroot tot op vloerpeil van de eerste en tweede verdieping.

Aan de **voorgevel** worden de bestaande deur en ramen vervangen door één groot vitrineraam, bestaande uit vier raamdeuren die naar binnen openen. De opening wordt verbreed tot circa 3,82 m en verhoogd tot 3,22 m ten opzichte van het trottoirpeil. De ramen op de verdiepingen worden vervangen door houten schrijnwerk in RAL 6011 (groen), met behoud van de originele indeling. De borstwering onder de ramen, die geen erfgoedwaarde meer heeft, blijft ongewijzigd. De gevelafwerking wordt gerestaureerd met kalkmortel en hydraulische kalk.

Luifel

Aan de **voorgevel** wordt tevens een uitschuifbare **zonneluifel** geplaatst boven het vitrineraam. De luifel bestaat uit een groene canvas met gele belettering van de naam van het café *Manteca*, bevestigd aan een groen gelakte vaste structuur. De luifel heeft een breedte van 4,49 m en kan maximaal 3 m uitschuiven. Het laagste punt bevindt zich 2,78 m boven het trottoirpeil, het hoogste punt 3,12 m. De afstand tot de aanpalende panden bedraagt minimaal 24 cm.

Publiciteit

Tot slot wordt ook de regularisatie verlichte, **zaakgebonden publiciteitsinrichting** aangevraagd. Het gaat om **neonletters** met de naam *Manteca*, centraal geplaatst boven het vitrineraam en de nieuwe luifel. Het ensemble heeft een breedte van circa 1,30 m en een hoogte van 23 cm en is bevestigd op ongeveer 3,70 m boven het trottoirpeil. De uitkraging van deze publiciteitsinrichting boven het openbaar domein is zeer beperkt en wordt op basis van de foto's ingeschat op minder dan 10 cm.

2. HISTORIEK

Er zijn geen vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend voor dit perceel.

Noot van de omgevingsambtenaar (ter info): de bestaande recafunctie is rechtmatig tot stand gekomen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref. 052511-011/EVM/2025: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten:

** De kelder moet omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met zelfsluitende deuren in deze wanden EI1 30.*

** De compenserende maatregelen opgelegd in de beslissing van de afwijkingsaanvraag moeten steeds worden opgevolgd.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 1 oktober 2025: zie bijlage op het Omgevingsloket.

Standaard nemen jullie terug contact op met ipr.

Als er een stelling wordt opgesteld zal dit waarschijnlijk in de nacht dienen te gebeuren.

Als er muurankers aanwezig zijn dienen jullie contact op te nemen met de dienst bovenleiding.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 2.2 Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken

Artikel 2.2. stelt dat gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Toetsing: Aan de ingang wordt een verplaatsbare helling van 1 meter voorzien op het openbaar domein om het hoogteverschil van 11 cm tussen de binnen- en buitenruimte te overbruggen. De initiatiefnemer dient in eerste instantie oplossingen te zoeken op eigen terrein om de integrale toegankelijkheid te garanderen. Aangezien de bestaande dorpel weinig erfgoedwaarde heeft en er ook intern aanpassingen aan de vloerpeilen worden voorzien, wordt geoordeeld dat het hoogteverschil ook binnen het perceel mogelijk is en in verhouding is met de aangevraagde werken. Hierdoor kan het gelijkvloers van het pand integraal toegankelijk worden gemaakt, zonder afhankelijk te zijn van een ingebruikname van op het openbaar domein. Het hoogteverschil moet dus met een helling opgevangen worden op eigen terrein. Dit is opgenomen **als bijzondere voorwaarde**.

Artikel 2.13 - Niveauverschillen opvangen op eigen terrein

Artikel 2.13 stelt dat elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken. Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het niveauverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden. In geval van verbouwing van een gebouw waarbij het technisch te ingrijpend is om aanpassingen in functie van toegankelijkheid volledig intern op te vangen, is een afwijking mogelijk als het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein niet in het gedrang komt. Elk niveauverschil tussen een privaat perceel en de openbare weg moet in eerste instantie en zeker bij nieuwbouw opgelost worden door het niveauverschil op het privaat terrein weg te werken. Het aanbrengen van een vaste constructie zoals een trap of een vaste helling op de openbare weg om het niveauverschil naar het private perceel of gebouw weg te werken, is dus verboden. In geval van verbouwing van een gebouw waarbij het technisch te ingrijpend is om aanpassingen in functie van toegankelijkheid volledig intern op te vangen, is een afwijking mogelijk als het goed functioneren van het voorliggend openbaar domein niet in het gedrang komt.

Afwijking: De aanvrager vraagt een uitzondering aan met de volgende motivatie: In het voorliggend project is er een beperkt niveauverschil van circa 11 cm tussen het privaat perceel en het openbaar trottoir. Om dit verschil te overbruggen en tegelijk de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers te verzekeren, wordt geen vaste constructie op het openbare domein voorzien. In plaats daarvan zal een wegneembare helling worden gebruikt, enkel wanneer nodig, zodat het goed functioneren van het openbaar domein niet in het gedrang komt. Deze oplossingen valt onder de uitzonderingsmogelijkheid zoals voorzien in de geldende bepalingen, gelet op het beperkte niveauverschil en het niet permanent karakter van de helling.

Beoordeling: Dit punt werd reeds besproken bij de toetsing aan artikel 2.2 (Aanpassingen aan het openbaar domein tot een minimum beperken). Het hoogteverschil tussen de private en publieke ruimtemoet met een helling opgevangen worden op eigen terrein. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is. De wanden van een septische put mogen niet dienen tot het grondvesten van gebouwen

Afwijking: De aanvrager vraagt een afwijking voor het voorzien van een septische put met de volgende motivatie: 'Het gebouw is volledig bebouwd en onderkelderd, zonder bestaande septische put en zonder buitenruimte om er één te voorzien. De kelder wordt gebruikt voor afvalopslag en biedt geen hygiënische of technisch verantwoorde mogelijkheden voor plaatsing of lediging, aangezien dit enkel via publieks- of keukenruimtes zou kunnen, in strijd met HACCP-normen. Binnen het GUP is het pand ingedeeld als "optimaal gemengd", waarbij een septische put geen meerwaarde heeft voor het openbaar rioleringsnet. Daarom wordt een gemotiveerde afwijking gevraagd van de verplichting tot plaatsing van een septische put, met voorziening van een correcte aansluiting op het bestaande gemengde stelsel.'

Beoordeling: Gelet op de aard van de verbouwing kan een vrijstelling worden toegekend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 3.10 -afvoer van lucht of dampen afkomstig van de bereiding van etenswaren

Artikel 3.10 stelt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd moeten 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. Deze uitlaat moet aan volgende bijzondere voorwaarden voldoen: Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Toetsing: op basis van de ingediende plannen is het niet duidelijk of er een dampkap wordt voorzien met uitlaat. In de verklarende nota geeft de aanvrager echter aan dat er wél een dampkap zal worden geplaatst, maar dat er geen etenswaren bereid zullen worden. Daardoor is artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement niet van toepassing op de voorliggende aanvraag. Indien het ontwerp niet voldoet aan de bepalingen van artikel 3.10, betekent dit wel dat er nu en in de toekomst géén bereiding van etenswaren mag plaatsvinden binnen de recafunctie. Deze beperking is als **opmerking** meegegeven.

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 150m² 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 dit dossier wijkt de aanvraag af van **artikel 19**, dat stelt dat bij een hoogteverschil tussen 10 cm en 25 cm het hellingspercentage maximaal 8,3% mag bedragen. Voor een hoogteverschil van 11 cm betekent dit dat de helling minimaal 1,32 meter lang moet zijn. De aanvrager voorziet echter een helling van slechts 1 meter, en dit bovendien in de vorm van een wegneembare helling op het openbaar domein.

Aangezien de aanvraag grondige verbouwingswerken omvat, waarbij ook intern het vloerpeil wordt aangepast, wordt geoordeeld dat het constructief wél haalbaar is om het hoogteverschil op eigen terrein op te vangen. Dit is in overeenstemming met artikel 19 van de toegankelijkheidsverordening.

Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de toegang tot het gebouw moet voldoen aan de toegankelijkheidsverordening, en dat de oplossing gerealiseerd moet worden **op eigen terrein**. Een mogelijke oplossing zou bijvoorbeeld zijn is om het vloerpeil van het voorste deel van de consumptieruimte zodanig te verlagen dat het maximaal 2 cm boven het niveau van het trottoir ligt, en intern een helling te voorzien om het resterende hoogteverschil te overbruggen.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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.

Er worden werken uitgevoerd aan de afwatering. In principe is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht, tenzij kan worden aangetoond dat hergebruik van het opgevangen water niet mogelijk is. Indien er geen gebruiksmogelijkheden zijn, en deze ook in de toekomst redelijkerwijs niet te verwachten zijn, moet het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd.

Het vereiste volume van een hemelwaterput bedraagt minimaal 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte, tenzij aangetoond wordt dat dit disproportioneel is ten opzichte van de hergebruiksmogelijkheden. Voor dakdelen waar hergebruik niet mogelijk is, geldt de verplichting tot aanleg van een groendak. Indien het volledige dakoppervlak als groendak wordt ingericht, vervalt de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput. Groendaken worden bij voorkeur aangesloten op de overloop van de hemelwaterput.

In dit dossier wordt een **uitzondering gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput**. In de bijgevoegde nota wordt gemotiveerd dat het perceel volledig bebouwd en onderkelderd is, waardoor er geen ruimte beschikbaar is voor een ondergrondse opvangvoorziening. Bovendien maakt het behoud van de tongewelven het onmogelijk om een regenwaterton in de kelder te plaatsen. Op basis hiervan kan een uitzondering worden toegekend.

Ter compensatie worden op de bestaande platte daken groendaken voorzien met oppervlaktes van respectievelijk 4,7 m² en 4,6 m². Het overige platte dak is een glazen dak dat instaat voor lichtinval op het gelijkvloers, en is constructief niet geschikt voor de aanleg van een groendak.

Aangezien het perceel kleiner is dan 120 m², hoeft er geen infiltratievoorziening te worden voorzien.

De kelder wordt dieper uitgegraven. De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Interne verbouwingen

De verbouwing grijpt in op de interne indeling en structuur van het gebouw. De nieuwe indeling biedt een duidelijke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand: het ontwerp verhoogt het gebruiksgemak, zorgt voor meer natuurlijke lichtinval en verbetert de toegankelijkheid.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en heeft een historische en architecturale waarde. Voor dergelijke inventarispanden wordt een geïntegreerde erfgoedbenadering gehanteerd, waarbij waardevolle elementen maximaal behouden moeten blijven.

Op basis van een plaatsbezoek en archiefonderzoek werden voorafgaandelijk enkele wijzigingen besproken en aanvaard, gezien hun beperkte impact op de erfgoedwaarde:

- De reeds sterk aangepaste indeling van de gelijkvloerse verdieping mag verder gewijzigd worden, op voorwaarde dat de nog aanwezige waardevolle structuren gevrijwaard blijven.
- De trap tussen gelijkvloers en eerste verdieping mag worden verwijderd wegens eerdere storende ingrepen. Het trapgat kan als vide behouden blijven. Ook de vloer van de centraal gelegen kamer op de eerste verdieping mag worden verwijderd en als vide functioneren, gezien het gebrek aan daglicht en de reeds aangepaste vloerstructuur.
- Het nieuwe trapgat in de achterste kamer op de eerste verdieping tast de erfgoedwaarde van de 19de-eeuwse achterbouw slechts beperkt aan en wordt aanvaardbaar geacht.

Aanvullend op de reeds aangeduide te behouden elementen in de aanvraag, worden volgende bijkomende **bijzondere voorwaarden** opgelegd:

- Behoud van de balk en decoratieve consoles op de eerste verdieping (boven de te verwijderen trap).
- Behoud van de schouw en schouwmantel aan de straatzijde op de eerste verdieping.
- Behoud van de nog aanwezige moer- en kinderbalken van de vloer op de eerste verdieping.
- Behoud van de moerbalken en hun consoles van de zoldervloer.
- Behoud van de kapconstructie, inclusief spanten, flieringen en gordingen. De kepers aan de straatzijde dateren nog van de 17de-eeuwse constructie en blijven bij voorkeur behouden.

Mits naleving van deze voorwaarden is de interne verbouwing ook vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar.

Daken

Het bestaande dak boven de sanitaire cel op het gelijkvloers wordt vervangen door een glazen dak dat iets lager aansluit dan in de huidige toestand. Deze ingreep zorgt voor meer lichtinval in het achterste deel van het gelijkvloers, waar geen ramen in de gevels kunnen worden geïntegreerd. Aangezien dit deel van het dak geen bijzondere erfgoedwaarde heeft en niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein, wordt deze ingreep aanvaardbaar geacht.

Het zadeldak heeft wel bijzondere erfgoedwaarde. De geplande herstelwerken (vervanging van kepers en dakpannen, bijleggen van gordingen) wijzigen het volume of het uitzicht vanaf het openbaar domein niet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt nog opgenomen dat de kapconstructie moeten behouden blijven, inclusief spanten, flieringen en gordingen. De 17de-eeuwse kepers aan de straatzijde blijven bij voorkeur behouden.

Dakisolatie mag worden voorzien als sarkingdak, op voorwaarde dat de verhoging nergens hoger is dan de trapgevel en dat een goede aansluiting op de trapgevel gegarandeerd blijft. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Gevels

Het vergroten van de gevelopening ter hoogte van de plint tot een ruim vitrineraam met raamdeuren draagt positief bij aan de belevingswaarde vanuit de publieke ruimte. Deze ingreep versterkt het visueel contact tussen het interieur en de straat en verhoogt de levendigheid van de plint.

De nieuwe ramen op de verdiepingen worden ingericht volgens het originele model, zoals vooraf besproken. De gevelafwerking aan de voorgevel wordt gerestaureerd met kalkmortel en hydraulische kalk.

Bij eventuele schilderwerken moet de rood-witte kleurstelling conform het 17de-eeuwse gevelbeeld worden hernomen. De rode kleur dient een rode baksteen te imiteren (NCS S4050-Y80R of S4040-Y80R), terwijl de witgele tint verwijst naar Balegemse kalkzandsteen (NCS S1010-Y20R, S1005-Y30R, S1005-Y20R of S1005-Y10R). Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

De gemene muur met Cataloniëstraat 1 is opgetrokken in Doornikse steen en maakt integraal deel uit van het als monument beschermde pand. Wijzigingen aan de structuur van Cataloniëstraat 2 mogen deze muur niet beïnvloeden. Toegevoegde structurele elementen mogen niet dragen op, noch bevestigd worden in of tegen deze muur. Ook dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Aan de achterzijde, ter hoogte van de 19de-eeuwse achterbouw, is de bestaande gevelafwerking eenvoudig van aard en zijn de erfgoedwaarden beperkt. De geplande buitengevelisolatie draagt bij aan de energiezuinigheid en duurzaamheid van het pand en wordt aanvaardbaar geacht. Ook de beperkte nieuwe gevelopeningen in deze achterbouw worden als aanvaardbaar beschouwd, gezien de verbetering van de lichtinval en het ontbreken van storende inkijk (uitzicht op een blinde wachtgevel zonder ramen).

Luifel

De aanvraag voorziet een zonneluifel met een uitkraging van 3,2 m volgens de doorsnede, terwijl in de verklarende nota een maximale uitkraging van 2 m wordt vermeld. Om de impact op het straatbeeld en de visuele samenhang met de bestaande zonneluifels in de omgeving te beperken, zijn volgende **bijzondere voorwaarden** opgenomen:

- Maximale uitkraging van 2 m ten opzichte van de gevel, om de ruimtelijke kwaliteit van de straatwand te behouden en voldoende doorgang voor voetgangers te garanderen.
- Beperking van de breedte tot 4 m, zodat de luifel overeenkomt met de breedte van de gevelopening en bevestigd kan worden op de gevel naast deze opening.
- Uitvoering in diepzwarte stof (RAL 9005) met witte belettering, conform de richtlijnen voor de zone '[Kobra](#)' (Kortemunt, Donkersteeg, Cataloniëstraat, Klein Turkije, Korenmarkt, Sint-Michiëlshelling en Emile Braunplein), ter bevordering van uniformiteit en visuele rust in het straatbeeld.

Publiciteit

Tot slot wordt ook de regularisatie van een verlichte, zaakgebonden publiciteitsinrichting aangevraagd. Het betreft neonletters met de naam *Manteca*, centraal geplaatst boven het vitrineraam en de nieuwe luifel. De afmetingen en positionering zijn aanvaardbaar en het sobere ontwerp past bij het gebouw. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de verlichting voorzien wordt van een dimmer om lichthinder te voorkomen.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025076789 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een café, het plaatsen van een luifel en het

plaatsen van een zaakgebonden publiciteitsinrichting aan Immo MKP nv (O.N.:0450520557) gelegen te Cataloniëstraat 2, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 oktober 2025 met kenmerk 052511-011/EVM/2025, bijlage op het Omgevingsloket).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 1 oktober 2025 op het Omgevingsloket) moeten strikt nageleefd worden

Bewaren erfgoedwaarden

In aanvulling op de in de aanvraag aangeduide te behouden structuren en elementen, wordt de voorwaarde gesteld dat ook volgende structuren en elementen moeten behouden blijven:

Interne structuur

- balk en bijhorende decoratieve consoles op de eerste verdieping (boven de te suppresseren trap)
- schouw en schouwmantel op de eerste verdieping aan de straatzijde
- de nog aanwezige moer- en kinderbalken van de vloer eerste verdieping
- de nog aanwezige moerbalken en hun consoles van de zoldervloer.

Dak

Dakisolatie kan worden voorzien als sarkingdak maar de verhoging van het dakvlak mag nergens hoger zijn dan de trapgevel of in conflict komen met een goede aansluiting op de trapgevel.

De spanten, flieringen en gordingen zijn niet getekend op de plannen. Voor alle duidelijkheid wordt de voorwaarde gesteld dat de kapconstructie met minstens de spanten, flieringen en gordingen moet behouden blijven. Ook de kepers van het dak aan de straatzijde dateren nog van de 17de-eeuwse constructie en blijven bij voorkeur behouden.

Gevel

De volledige gemene muur met het pand Cataloniëstraat 1 is in Doornikse steen opgetrokken. De muur maakt integraal deel uit van de het als monument beschermde pand Cataloniëstraat 1. De wijzigingen aan de structuur van Cataloniëstraat 2 mogen niet ingrijpen op deze muur. De toegevoegde structurele elementen mogen niet dragen op, of worden bevestigd in of tegen deze muur.

Wanneer de gevel wordt geschilderd, moet de roodwitte kleurstelling worden hernomen en dit conform het 17de-eeuwse gevelbeeld. De rode kleur moet de kleur van een rode baksteen imiteren en de witgele tint moet de kleur van een Balegemse kalkzandsteen imiteren. Als

voorwaarde wordt gesteld dat voor de rode kleur wordt gekozen uit de NCS-kleurcodes S4050-Y80R en S4040-Y80R. Voor de witgele kleur wordt gekozen uit de NCS-kleurcodes S1010-Y20R, S1005-Y30R, S1005-Y20R en S1005-Y10R.

Zonneluifel

De luifel kraagt maximum 2m uit de gevel

De breedte van de luifel wordt beperkt tot 4m, wat de breedte van de gevelopening overspant en de mogelijkheid biedt om te bevestigen op de gevel naast de gevelopening.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

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.

Gelet op de aard van de verbouwing kan een vrijstelling worden toegekend m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Openbaar domein:

Wegneembare hellingen:

Het niveauverschil voor de toegankelijkheid van het gebouw dient op privaat domein opgelost te worden.

Zonneluifel

De totale uitsprong van de zonneluifel voorbij de rooilijn moet worden beperkt tot maximaal 2m.

Geluid

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient ten laatste twee weken 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).

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.

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.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij 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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_09678 - OMV_2025076789 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een café, het plaatsen van een luifel en het plaatsen van een zaakgebonden publiciteitsinrichting - zonder openbaar onderzoek - Cataloniëstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025076789

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_Manteca_P_B_01_plan -1.pdf	RNYG4/UKsYA2wC7k/VUuYA==
BA_Manteca_G_B_01_gevel voor.pdf	HcLWq9HKvptSLe3CDpQUfA==
BA_Manteca_G_B_02_gevel achter.pdf	uCg68H8drVcthosnHdsC4A==
BA_Manteca_G_N_01 _gevel achter.pdf	IVPi6ZzWzf5YVcp0Y93vrA==
BA_Manteca_G_N_01 _gevel voor.pdf	uzFpYWzObpJda2nIYP87JA==
BA_Manteca_I_B_01_inplantingsplan.pdf	RmMnIH+2389n7HwiMI+fZg==
BA_Manteca_I_N_01_inplantingsplan.pdf	Qhy/W220eg5C1hZNYQn64A==
BA_Manteca_L_01_legende.pdf	tJJZhY/Mt1AP/MEoA4BGSA==
BA_Manteca_P_B_02_plan +0.pdf	8Gfk3QXgG19Wc/WB1coZrg==
BA_Manteca_P_B_03_plan +1.pdf	yxQ5DoC5bXlc5WlfROAJtg==
BA_Manteca_P_B_04_plan +2.pdf	hcUbyck4VnPg05QAyXGVPg==
BA_Manteca_P_B_05_plan +3.pdf	YoGYapSPnPb1uoGZ5jEhTg==
BA_Manteca_P_B_06_dakenplan.pdf	8ZjYHiHtWN+pne+/Ta+YuA==
BA_Manteca_P_N_01_plan -1.pdf	E05hvPhW332flihMhd/zpg==
BA_Manteca_P_N_02_plan +0.pdf	X1/Lf29SONaDEtMmkx8pew==
BA_Manteca_P_N_03_plan +1.pdf	tStlxSRqLUpxOOAnlphVXw==
BA_Manteca_P_N_04_plan +2.pdf	/xD7sNIzwBnkW+dBCjQutw==
BA_Manteca_P_N_05_plan +3.pdf	YaUBWb10XXSeaH8xMo3ioA==
BA_Manteca_P_N_06_dakenplan.pdf	MgV9yerv0SuE5S2xQ9kA2g==
BA_Manteca_S_B_01_snedes AA'.pdf	8tIs9hG5SHQMUAj7cjGWBg==
BA_Manteca_S_B_02_snedes BB'.pdf	nHhN+BnSwILMOAozKc1dVQ==
BA_Manteca_S_N_01_snedes AA'.pdf	5tcK5uYOGiEcRZF7C/s2Lg==
BA_Manteca_S_N_02_snedes BB'.pdf	T9ZEfLD6VzQdfFUnYZI4Dg==
BA_Manteca_S_N_03_snedes CC'.pdf	Un4ZksjBnzXNr29toqkqtg==
BA_Manteca_T_B_01_terreinprofiel.pdf	Xd2q25L9MJnIJRa9TaPXXw==
BA_Manteca_T_N_01_terreinprofiel 1.pdf	o9OFWdJv1ZhmOyU4ypBgXA==