



2026_CBS_00029 OMV_2025133028 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar horeca - zonder openbaar onderzoek - Donkersteeg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Marie-Anne Temmerman met als contactadres Jan Bijlstraat 17, 9300 Aalst heeft een aanvraag (OMV_2025133028) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging naar horeca
- Adres: Donkersteeg 4, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 390A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 november 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 december 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het pand in kwestie ligt in de Donkersteeg in het historisch centrum. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een woning met een handelsfunctie bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak.

Erfgoed

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 133069) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Diephuis van drie bouwlagen en drie traveeën onder zadeldak (Vlaamse pannen), met bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel uit 19de eeuw. Zeer oude kern met overwelfde kelder van Doornikse kalksteen (11de eeuw?) en deels van baksteen; naar verluidt zou de thans bepleisterde voorgevel opgetrokken zijn uit bak- en zandsteen en evenals het achterste deel van kelder dateren uit 16de of 17de eeuw. Rechthoekige bovenvensters met afgeronde bovenhoeken geprofileerde omlijstingen en versierde sluitsteen; op tweede bouwlaag met gietijzeren leuningen; sluitstenen van bovenste vensters versierd met meisjeshoofden. Kroonlijst met tandlijstversiering op uitgewerkte modillons.”

Historiek

In 2019 werd vastgesteld dat het pand onrechtmatig werd ingericht als een reca op het gelijkvloers en er publiciteitsinrichtingen werden bevestigd aan de gevel (zie onder bij stedenbouwkundig misdrijf).

Op 8 mei 2025 werd een weigering afgeleverd voor een omgevingsaanvraag met hetzelfde onderwerp als voorliggende aanvraag. De reden hiervoor is dat het voorstel niet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid voldoet conform het advies van de Brandweerzone Centrum. Met voorliggende aanvraag wordt de regularisatie van de functiewijziging opnieuw aangevraagd. De aanvraag verschilt van de voorgaande aanvraag aangezien er bij deze aanvraag een brandweerplan is aangeleverd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging van een handelszaak naar een recazaak (bar) zonder structurele verbouwingen. De recazaak bevindt zich op het gelijkvloers (+/- 118 m²) en in de kelder (+/- 181 m²) en heeft een totale oppervlakte van +/- 299 m², waarvan 118 m² publiek toegankelijk. Er is geen aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Deze zijn ingericht als één woonentiteit.

De functiewijziging bevindt zich op de gelijkvloerse- en kelderverdieping. De bovenliggende verdiepingen blijven ongewijzigd en behouden als woonfunctie.

Er wordt geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 08/05/2025 werd een weigering afgeleverd voor een functiewijziging van handel naar reca (OMV_2025030184).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/10/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een restaurant door inname van de kelderverdieping en het uitvoeren van aanpassingswerken op het gelijkvloers (KW D-15-74).
- Op 27/08/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eetzaal tot taverne (1987/1122).
- Op 27/10/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een restaurant-keuken en woongelegenheden (1992/459).
- Op 14/08/2008 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een winkelpui (2008/587).

Stedenbouwkundig misdrijf

- Er werd op 15 oktober 2019 het volgende vastgesteld dat de functie van het gelijkvloers is gewijzigd van handel naar horeca en dat rechts van de toegangsdeur naar het restaurant, tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping, twee verlichte publiciteitsborden haaks op de voorgevel geplaatst zijn.
- Op 21 oktober 2019 werd aangemaand om een omgevingsvergunningsaanvraag conform aan de uitvoering in te dienen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 december 2025 onder ref. 033811-013/OMG/DA/2025:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan:

De hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen:

- *compartimentering van de inrichting t.o.v. de rest van het gebouw;*
- *gecompartimenteerde evacuatiewegen (t.h.v. de beide nooduitgangen naar het steegje toe én naar de Donkersteeg toe);*
- *compartimentering van de keuken;*
- *tellers.*

én aan de gestelde voorwaarden gekoppeld aan de toegekende afwijking op de politieverordening van toepassing op publiek toegankelijke inrichtingen:

- *het voorzien van luminescente strips op alle trapleuningen;*
- *het voorzien van duidelijke signalisatie op het traject;*

- *het voorzien van voldoende (gewone) verlichting op het traject van de binnenverbindingstrap voor regulier gebruik;*
- *het voorzien van veiligheidsverlichting conform de norm EN 1838, waardoor dit traject extra belichting zal vragen;*
- *het solitair gebruik van verdieping +00 OF van verdieping -01 (gelijktijdig gebruik niet toegestaan) én met een maximale capaciteit van 60 personen op +00 en een maximale capaciteit van 50 personen op -01;*
- *het aanduiden en respecteren van het maximaal aantal personen dat tegelijk in de inrichting mag aanwezig zijn (incl. eigen personeel), zijnde max. 60 personen op +00 of max. 50 personen op -01 (gelijktijdig gebruik niet toegestaan).*

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 18 december 2025:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De 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.

Volgens 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. Aangezien er geen grote verbouwingswerken worden aangevraagd, enkel een functiewijziging, dient niet te worden voldaan aan deze verplichting.

Echter dient wel te worden voldaan aan artikel 18, waarbij het niveauverschil van 4,7 cm tussen het openbaar domein en de recazaak met een helling moet overbrugd worden. De helling kan echter niet gerealiseerd worden omwille van de ligging op het openbaar domein. Een verlaging van het vloerpeil in de recazaak kan een oplossing bieden, maar er wordt geoordeeld dat deze werken niet in verhouding zijn tot de gevraagde werken binnen deze omgevingsvergunning.

Een oplossing voor het toegankelijk maken van de recazaak is het voorzien van een wegneembare (niet-vaste) hellingbaan. De hellingbaan dient uitgezet te worden bij bezoek van een rolstoelgebruiker zodat deze zelfstandig het hoogteverschil van 4,7 cm (tussen openbaar domein en de recazaak) kan overbruggen. Overeenkomstig artikel 19§1 mag het hellingspercentage (om een hoogteverschil van ongeveer 5 cm te overbruggen) maximaal 10% bedragen. Dit wordt als **opmerking** toegevoegd.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuwetgeving

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van een restaurant kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement 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 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit is zo voorzien in het ontwerp.

Geluid

De afdeling milieutoezicht van de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu ontving in het verleden klachten van geluidshinder vanuit de Donkersteeg. Er bevindt zich bewoning in de buurt van het perceel waarvoor de functiewijziging wordt aangevraagd, zowel in de Donkersteeg als aan de achterzijde van het perceel in de Hoogpoort.

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

Volgens het omschreven concept in de nota geur- en geluidshinder wordt er een aperitiefbar ingericht waar geen luide muziek zal gespeeld worden en er niet zal worden gefeest. Bij een wijziging van dit concept waarbij toch luidere muziek zou worden gespeeld, dienen maatregelen te worden genomen om geluidshinder in de buurt te vermijden en de geluidsnormen uit Vlarem II te allen tijde na te leven (bijvoorbeeld het uitvoeren van akoestische isolatiewerken en het installeren van een sasdeur). Indien er hogere geluidsniveaus dan 85 dB(A) LAeq,15min worden gespeeld, dient hiervoor een meldingsaanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten te worden ingediend.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

Voor deze inrichting is er geen dossier bekend.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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 aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. 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

Functiewijziging

De aanvraag omvat het wijzigen van de functie van de gelijkvloerse en kelderverdieping. De bestaande functie handel wordt omgevormd naar ReCa. Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie. De gevraagde functiewijziging van handel naar reca is mogelijk.

De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023. De uitbater van de horecazaak dient te beschikken over een horeca-atteest voor men de horeca-activiteiten wenst aan te vangen alsook over een terrasvergunning mocht de zaak over een terras willen beschikken. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

Erfgoed

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

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. Hierdoor is het niet mogelijk een genuanceerde erfgoedafweging te maken. De beoordeling van de erfgoedwaarden is daardoor eerder algemeen en gebaseerd op de beschikbare informatie zoals de plannen bestaande toestand, foto's van het exterieur en de beschrijving van de structuur en interieurelementen van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

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

- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

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

De waardevolle bepleistering van de straatgevel werd eerder verwijderd. De beschrijving van de inventaris verwijst nog naar de bepleisterde toestand.

In de aanvraag worden geen werken voorgesteld die de erfgoedwaarden van het pand aantasten. De aanvraag omvat louter de functiewijziging. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde nieuwe functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Interne verbouwingswerken

De functiewijziging gaat niet gepaard met structurele werken of vergunningsplichtige wijzigingen aan de straatgevel (de publiciteitsinrichting is niet aangevraagd als stedenbouwkundige handeling). De erfgoedwaarden van het pand blijven bewaard.

Er moet voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zijn zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Dit is het geval voor voorliggende aanvraag. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

Om een vlotte doorgang op het openbaar domein te beschermen is het daarnaast ook belangrijk dat klanten, zeker tijdens piekmomenten, hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Het is daarom aan te raden om, indien nodig, na te gaan bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

Publiciteit

Er wordt opgemerkt dat er zonder voorafgaandelijke vergunning publiciteitsinrichtingen aan de voorgevel werden bevestigd (zie 2. Historiek). Het gaat om twee verlichte publiciteitsborden die haaks op de voorgevel geplaatst zijn. De regularisatie van de aanwezige publiciteit maakt geen onderdeel uit van het voorwerp van de aanvraag waardoor de haakse publiciteitsvergunningen onvergund blijven. We sturen aan op het verwijderen of regulariseren ervan.

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_2025133028_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar horeca aan Marie-Anne Temmerman gelegen te Donkersteeg 4, 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:

Blijft een onvergunde constructie:

- publiciteitsvoorzieningen aan de voorgevel.

Bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 december 2025 met kenmerk 033811-013OMV/DA/2025).

De hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen:

- *compartimentering van de inrichting t.o.v. de rest van het gebouw;*
- *gecompartimenteerde evacuatiewegen (ter hoogte van de beide nooduitgangen naar het steegje toe én naar de Donkersteeg toe);*
- *compartimentering van de keuken;*
- *tellers.*

én aan de gestelde voorwaarden gekoppeld aan de toegekende afwijking op de politieverordening van toepassing op publiek toegankelijke inrichtingen:

- *het voorzien van luminescente strips op alle trapneuzen;*
- *het voorzien van duidelijke signalisatie op het traject;*
- *het voorzien van voldoende (gewone) verlichting op het traject van de binnenverbindingstrap voor regulier gebruik;*
- *het voorzien van veiligheidsverlichting conform de norm EN 1838, waardoor dit traject extra belichting zal vragen;*

- *het solitair gebruik van verdieping +00 OF van verdieping -01 (gelijktijdig gebruik niet toegestaan) én met een maximale capaciteit van 60 personen op +00 en een maximale capaciteit van 50 personen op -01;*
- *het aanduiden en respecteren van het maximaal aantal personen dat tegelijk in de inrichting mag aanwezig zijn (incl. eigen personeel), zijnde max. 60 personen op +00 of max. 50 personen op -01 (gelijktijdig gebruik niet toegestaan).*

Horeca-attest

De uitbater moet beschikken over een horeca-attest voor de zaak kan openen.

Geluidshinder

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

Afvalberging

Er moet voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat alle afval in pandig kan worden opgeslagen.

Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geurhinder

Op afzuigsystemen van een horecazaak die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. Voor de plaatsing van afvoerkanalen voor voedselbereidingen zijn de bepalingen van artikel 8 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent van kracht.

Geluidshinder

Bij een eventuele toekomstige wijziging van het huidige concept waarbij toch luidere muziek zou worden gespeeld, dienen maatregelen te worden genomen om geluidshinder in de buurt te vermijden en de geluidsnormen uit Vlarem II te allen tijde na te leven (bijvoorbeeld het uitvoeren van akoestische isolatiewerken en het installeren van een sasdeur). Indien er toch hogere geluidsniveaus worden gespeeld, dient hiervoor een meldingsaanvraag voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten te worden ingediend.

Toegankelijkheid

In functie van toegankelijkheid van de recazaak wordt aangestuurd op het voorzien van een wegneembare (niet-vaste) hellingbaan. De hellingbaan dient uitgezet te worden bij bezoek van een rolstoelgebruiker zodat deze zelfstandig het hoogteverschil van 4,7 cm (tussen openbaar domein en de recazaak) kan overbruggen. Overeenkomstig artikel 19§1 mag het hellingspercentage (om een hoogteverschil van ongeveer 4,7 cm te overbruggen) maximaal 10% bedragen.

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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. 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 dossiertax;
- 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.

2026_CBS_00029 - OMV_2025133028 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging naar horeca - zonder openbaar onderzoek - Donkersteeg, 9000 Gent -
Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025133028

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_Donkersteeg 4_I_B_1_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	+PZtJOiBhigbHDm6riwfJQ==
BA_Donkersteeg 4_G_B_1_Geveltekening bestaande toestand.pdf	en/EQd2/8DXcFXHYu5XoWw==
BA_Donkersteeg 4_G_N_1_Bijlage brandweer.pdf	O/iNTWjJgZ2Ov6gO3sXX3g==
BA_Donkersteeg 4_G_N_1_Geveltekening nieuwe toestand.pdf	C6FIHe0PktvDi3yUshFjvw==
BA_Donkersteeg 4_I_N_1_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	XqzCCQk7OQTf0VKztRPfKQ==
BA_Donkersteeg 4_P_B_-1_Grondplan kelder bestaande toestand.pdf	KZ+3Ulv2GNptkzsTIHGrPQ==
BA_Donkersteeg 4_P_B_0_Rioleringsplan bestaande toestand.pdf	XAViWQ6VeSQL/RtXIM+/Sg==
BA_Donkersteeg 4_P_B_1_Grondplan gelijkvloers bestaande toestand.pdf	GfknuomJh32uRt6AUKxgzg==
BA_Donkersteeg 4_P_B_2_Grondplan verdieping bestaande toestand.pdf	xWEbsdjXYkggvJBac9bNvA==
BA_Donkersteeg 4_P_B_3_Grondplan verdieping 2 bestaande toestand.pdf	0KUFTvfOeMsEFy2Djgl5pQ==
BA_Donkersteeg 4_P_N_-1_Grondplan kelder nieuwe toestand.pdf	6QUXti52LrmcLnUDsf9Uqw==
BA_Donkersteeg 4_P_N_0_Grondplan gelijkvloers brandweer.pdf	2qwROrt5R8rIOLLSuWYCGQ==
BA_Donkersteeg 4_P_N_0_Rioleringsplan nieuwe toestand.pdf	EBzPgi0dv3ycyK8+co48JA==
BA_Donkersteeg 4_P_N_1_Grondplan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	4BpaNmh4tHsmc2UyUZDrbg==

BA_Donkersteeg 4_P_N_2_Grondplan verdieping nieuwe toestand.pdf	A2JfrvUjORW8QhFvZLph9Q==
BA_Donkersteeg 4_P_N_3_Grondplan verdieping 2 nieuwe toestand.pdf	HQ2WK/ipwruE8SjiBJFFXA==
BA_Donkersteeg 4_S_B_1_Doorsnede bestaande toestand.pdf	t5YBFeQnoU/+RkjM1RZ4LQ==
BA_Donkersteeg 4_S_N_1_Doorsnede nieuwe toestand.pdf	1fe5iZgnkob0j9iGl2uPsg==