



2026_CBS_00147 OMV_2025122671 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwingswerken aan een woning met horecazaak - zonder openbaar onderzoek - Wondelgemstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Abdilkadir Celikler met als contactadres Wondelgemstraat 119, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025122671) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de verbouwingswerken aan een woning met horecazaak
- Adres: Wondelgemstraat 119, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 66R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 november 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de vergunde toestand

OMGEVING

Het voorliggend pand is gelegen langs de Wondelgemstraat in de wijk Rabot-Blaisantvest. De omgeving bestaat voornamelijk uit panden van twee tot drie bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Het betreft voornamelijk residentiële bebouwing waarvan de meeste panden beschikken over een economische plint (handel, horeca, dienstverlening). Het pand van aanvraag bevindt zich in de nabijheid van het kruispunt met de Maria-Theresiastraat en Bij Sint-Jozef. Aan de overzijde van de straat bevindt zich de Sint-jozefkerk die recent een buurtondersteunende invulling kreeg (OMV_2022078750).

MORFOLOGIE

Het pand van aanvraag beschikt over een hoofdvolume van tweeënhalve bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 8,32 m en 12,16 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 9,24 m.

Verder beschikt het pand over een perceelsbreed gelijkvloers aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 3,25 m. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 16,30 m. Achter het aanbouwvolume bevindt zich een onverharde en onbebouwde buitenruimte van 63 m². De aangereikte plannen (inplantingsplan, grondplannen) vergunde toestand geven een verkeerd beeld met betrekking tot de aanleg van deze buitenruimte. Op de plannen wordt deze volledig verhard ingetekend terwijl uit plaatsbezoek blijkt dat deze volledige verharding wettelijk werd aangebracht (zie punt 2. HISTORIEK).

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een eengezinswoning met een horecazaak in nevenfunctie. Op het gelijkvloers bevindt zich een inkomhal met aansluitend een traphal aan de linkerzijde. De rest van het gelijkvloers is ingericht als horecazaak met een bar, toilet en bergruimte aan de linkerachterzijde en een verbruiksruimte aan de rechterzijde. In totaal beschikt de horecazaak over een netto vloeroppervlakte van 69,79 m².

Op het eerste verdiep bevindt zich een leefruimte aan de straatzijde en een keuken en eetruimte aan de achterzijde. Onder het hellende dak bevindt zich een slaapkamer aan de straatzijde en een badkamer aan de achterzijde.

GEVEL EN DAKVLAKKEN

De voorgevel beschikt over drie traveeën op elk verdiep. Op het gelijkvloers bevindt er zich in de uiterst linkse travee een toegangsdeur en in de tweede en derde travee een groot raamvlak. Op het eerste verdiep bevindt zich een blindnis in de eerste travee en een raamvlak in de tweede en derde travee. Op het tweede verdiep bevindt zich eveneens een blindnis in de eerste travee en een raamvlak in de tweede en derde travee. De voorgevel is op de verdiepingen in het wit geschilderd en op het gelijkvloers in het grijs.

In het achtergevelvlak van het hoofdvolume bevinden zich op elk verdiep twee raamvlakken. In het aanbouwvolume bevindt zich aan linkerkant een groot schuifraam en aan de rechterkant twee kleinere raamvlakken. De achtergevel van het aanbouwvolume is afgewerkt in een grijze cementering en het achtergevelvlak van het hoofdvolume is geschilderd in een grijze kleur.

Het zadeldak is afgewerkt in rode dakpannen en beschikt zowel aan de voor- en achtergevel over een kroonlijst in een bruine kleur.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In voorliggende aanvraag worden enkele regularisaties aangevraagd:

1/ Voorgevelrenovatie:

De voorgevel wordt geïsoleerd (dikte 5cm) en aan buitenzijde afgewerkt met een crépi (dikte 2 cm) in een grijze kleur. Hierdoor zijn de blindnissen (eerste travee, eerste en tweede verdiep) niet langer zichtbaar. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 7 cm.

Op het gelijkvloers worden de twee raamvlakken aan de rechterkant gesupprimeerd. In de plaats wordt een groot raamvlak voorzien met een hoogte van 2,70 m en een breedte van 3,00m. Het raamvlak wordt voorzien in pvc en bestaat uit drie delen waarbij het uiterst rechtse deel een glazen toegangsdeur betreft tot de horecazaak. Verder worden de gevelopeningen op het tweede verdiep vergroot en voorzien in pvc-buitenschrijnwerk. Het overige buitenschrijnwerk blijft ongewijzigd.

2/ Aanbrengen van publiciteit:

Boven het gelijkvloerse raamvlak wordt een nieuw langs publiciteitspaneel aangebracht. Het paneel beschikt over een hoogte van 0,70 m en een breedte van 3 m. Het paneel beschikt over een zwarte achtergrond en witte drukletters met de naam van de zaak zijnde "CAFE ARIZONA". Het paneel beschikt over een dikte van 5 cm en wordt inwendig verlicht. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 13 cm. De vrije hoogte onder het paneel en het onderliggende trottoirpeil bedraagt 2,70 m.

Bijkomend wordt er op het gelijkvloerse raamvlak een bestickering aangebracht in drukletters bestaande uit de naam van de zaak zijnde "CAFE ARIZONA".

3/ Wijzigingen aan het dakvlak:

Het zadeldak wordt vervangen met een hogere kroonlijst- en nokhoogte. Na aanpassingswerken beschikt men aan de voorgevel over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,42 m. De nokhoogte van het dak (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt 13,47 m. Ten gevolge van het nieuwe zadeldak wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende opgehoogd. De ophoging bedraagt 1 m ter hoogte van de kroonlijst aan de voorgevel en 1,31 m ter hoogte van de nok. Het nieuwe dak wordt afgewerkt met antraciet dakpannen.

4/ Plaatsen van een aanbouwvolume:

Lansgeen de linkerperceelsgrens wordt een nieuw gelijkvloers aanbouwvolume opgericht afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 2,75m en een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 19,50 m. Het aanbouwvolume beschikt over een breedte (gemeten t.o.v. de linkerscheidingsmuur) van 3,20 m en behoudt 2,64 m afstand van de rechterscheidingsmuur. De scheidingsmuur met linkeraanpalende blijft ten opzichte van het nieuwe aanbouwvolume ongewijzigd.

5/ Wijzigingen de achtergevel

Ten gevolge van het nieuwe aanbouwvolume wordt een raamvlak in de achtergevel van het bestaande aanbouwvolume gesupprimeerd. In het platte dak van het perceelsbrede aanbouwvolume wordt een nieuw luchtafvoerkanaal bevestigd. De uitvoer van het afvoerkanaal wordt voorzien op een diepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 16,30 m. De afvoer bevindt zich op 7,06 m afstand van het achtergevelvlak van het hoofdvolume en de achtergevelvlakken van linker-en rechteraanpalende hoofdvolumes.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

De volledige resterende onbebouwde buitenruimte (54,24 m²) wordt volledig verhard aangelegd. De buitenruimte doet daarbij dienst als horecaterras voor de horecazaak.

7/ Interne aanpassingswerken:

De horecazaak wordt aan de rechterachterzijde voorzien van een keuken. Hiervoor wordt de voormalige bar en toilet gesupprimeerd. De toegang tot de horecazaak vanuit de inkomhal wordt gesupprimeerd. Als gevolg hiervan beschikt de horecazaak en de woning over een autonome en afgescheiden toegangsdeur. De woning is ten gevolge van deze ingreep volledig afgescheiden van het horecagedeelte. De indeling op de verdiepingen blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/04/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een horeca met een gezinswoning. (2014/85).

Volgende historiek inzake bouwvoertredingen zijn bekend:

- Op 23/04/2025 werd vastgesteld dat volgende werken wederrechtelijk werden uitgevoerd:
 - Wijzigingen aan de voorgevel waaronder het plaatsen van een groot raamvlak met afzonderlijke toegang voor de horecazaak en het wegwerken van enkele blindnissen op het eerste en tweede verdiep.
 - De volledig verharding van de achtertuin.
 - Het inrichten van een aanbouwvolume.
- Op 29/04/2025 werd een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 3.2: VERHARDING**

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

Afwijking:

In voorliggende aanvraag wordt de volledige onbebouwde buitenruimte verhard aangelegd. Bovendien wordt de materialiteit van deze verharding niet verduidelijkt.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het volledig verharden van de buitenruimte kan niet worden aanvaard omwille van volgende redenen:

- Het volledig verharden van de buitenruimte heeft een negatief effect op de waterhuishouding van het perceel. Het hemelwater neerkomend op de nieuwe verharding kan niet op een natuurlijke wijze infiltreren in een voldoende grote aangesloten onverharde groenzone. De verharding is niet aangesloten op de hemelwaterput, noch op een infiltratievoorziening.
- De noodzakelijkheid van het volledig verharden van de buitenruimte wordt niet verduidelijkt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat men een deel van de buitenruimte verhard wenst te laten als horecaterras. Op het plan van de nieuwe toestand staat de volledige buitenruimte evenwel verhard ingetekend. Bovendien is de ingebruikname van de buitenruimte als horecaterras niet wenselijk. Voor een grondige toetsing wordt daarbij verwezen naar punt 4.5 (milieutechnische aspecten) en punt 9 (Omgevingstoets) van dit verslag.

- Het volledig verhard van de buitenruimte heeft een negatief effect op verluchting van het binnengebied van het bouwblok. Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij aan een betere biodiversiteit in de stad en is ook noodzakelijk voor het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Het volledig verhard van de

- **ARTIKEL 3.8: GROENDAK**

“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput.”

Afwijking:

Het nieuwe aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 8,62 m². Het aanbouwvolume wordt niet aangesloten op de bestaande hemelwaterput, noch wordt het platte dak aangelegd als groendak.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume moet ofwel worden aangesloten op de hemelwaterput ofwel worden aangelegd als een groendak met een voldoende bufferend vermogen.

- **ARTIKEL 3.10: AFVOERKANAAL**

“Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.

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

Minstens moet de uitlaat zich 1 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 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.”

Afwijking:

Binnen een straal van 10 m van de uitlaat bevinden zich verschillende raamvlakken. Zo bevinden er zich raamvlakken in het achtergevelvlak van linker-en rechteraanpalend pand (eerste en tweede verdiep). Ook de raamvlakken in het achtergevelvlak van het eigen pand (eerste en tweede verdiep) bevinden zich binnen deze straal. Aangezien zich hier een woonentiteit bevindt die autonoom kan functioneren van de horecazaak moeten ook deze raamvlakken voldoen aan het voorschrift. De uitlaat bevindt zich in geen geval 2 m hoger dan de bovenzijde van deze raamvlakken.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** De aanvraag bevat geen motivatie voor een afwijking op de plaatsing van het afvoerkanaal conform bovenstaande richtlijnen. Dit kan ook niet worden aanvaard aangezien het ruimtelijk perfect mogelijk is om een uitvoer te voorzien in overeenstemming met de voorschriften. Zo kan er gekozen worden voor een afvoerkanaal tegen het achtergevelvlak van het hoofdvolume dat wordt doorgetrokken tot minstens 2 meter hoger dan de kroonlijst van het hoofdvolume. Het voorliggende afvoerkanaal leidt tot een onnodige hinder voor de omgeving. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

Cfr. artikel 18 moeten alle niveauverschillen tot en met 18cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen-en buitenruimtes.

Afwijking:

Het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het peil van de horecazaak bedraagt 10 cm en wordt niet overbrugd met een helling.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan:

In voorliggende aanvraag worden constructieve wijzigingen uitgevoerd aan de voorgevel. Daarbij werden twee raamvlakken gesupprimeerd door een nieuwe grote gevelopening bestaande uit een nieuwe glazen deur. Er wordt geoordeeld dat bij dergelijke ingrijpende werken aan de voorgevel voorzien kan worden in een toegang tot de horecazaak in overeenstemming met de verordening. Zo kan er gekozen worden om de vloerplaat te verlagen tot deze maximaal 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. Dit kan ook gedeeltelijk ter hoogte van de nieuwe inkom waarbij het niveauverschil met de rest van de zaak vervolgens overbrugd wordt met een conforme helling.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

De aanvraag bevat geen duidelijkheid met betrekking tot het type verlichting van de lichtbak.

- Er wordt van uitgegaan dat het geen knipperende belichting betreft.
- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden.

In dat geval is het ontwerp in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van 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.

Geur

De afvoer is niet geplaatst volgens de voorgeschreven richtlijn uit het algemeen bouwreglement: "Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht.

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

Minstens moet de uitlaat zich 1 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 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen."

Afwijking:

Binnen een straal van 10 m van de uitlaat bevinden zich verschillende raamvlakken. Zo bevinden er zich raamvlakken in het achtergevelvlak van linker-en rechteraanpalend pand (eerste en tweede verdiep). Ook de raamvlakken in het achtergevelvlak van het eigen pand (eerste en tweede verdiep) bevinden zich binnen deze straal. Aangezien zich hier een woonentiteit bevindt die autonoom kan functioneren van de horecazaak moeten ook deze raamvlakken voldoen aan het voorschrift. De uitlaat bevindt zich in geen geval 2 m hoger dan de bovenzijde van deze raamvlakken.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De aanvraag bevat geen motivatie voor een afwijking op de plaatsing van het afvoerkanaal volgens bovenstaande richtlijnen. Dit kan ook niet worden aanvaard aangezien het ruimtelijk perfect mogelijk is om een uitvoer te voorzien in overeenstemming met de voorschriften. Zo kan er gekozen worden voor een afvoerkanaal tegen het achtergevelvlak van het hoofdvolume dat wordt doorgetrokken tot minstens 2 m hoger dan de kroonlijst van het hoofdvolume. Het voorliggende afvoerkanaal leidt tot een onnodige hinder voor de omgeving. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Geluid - algemeen

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.

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 LMax,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 muziebronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Geluid - terras

Bovenstaande richtlijnen werden in het verleden al meermaals meegegeven aan de exploitant. Desondanks verkregen we als stad aanhoudende klachten van geluidsoverlast uit de buurt. Het pand werd de voorbije jaren meermaals overgenomen, bij elke uitbating waren er meldingen en vaststellingen van geluidshinder bij de bureu. In 2025 waren er tot vandaag 18/11/2025 15 oproepen voor geluidshinder en er werd één proces-verbaal opgemaakt door de politie. Meerdere gesprekken met de preventiewerkers van de dienst PVV, dienst Toezicht en de politie konden niet leiden tot nageleefde afspraken met de vorige en de huidige uitbaters (bv. geen muziek naar buiten spelen, klanten aanmanen stil te zijn, ...).

Omwillen van bovenstaande historiek kan er in geen geval akkoord gegaan worden met het permanent vergunnen van de buitenruimte als horecaterras. De buitenruimte moet behouden blijven als private (niet voor het publiek toegankelijke) buitenruimte. Het gebruik van de buitenruimte als horecaterras geeft een te groot risico op overlast bij de bureu en de ruimere omgeving. De buitenruimte is immers gelegen in het binnengebied van het bouwblok waarlangs zich verschillende woningen bevinden. Het is evenwel mogelijk om op elk moment een aanvraag in te dienen voor de tijdelijke uitbating voor een binnenterras. De Stad Gent heeft een [charter](#) opgesteld waarin je alle voorwaarden voor een tijdelijk binnenterras op privaat domein kan nalezen. Dit zal evenwel enkel kunnen worden toegestaan indien dit geen overlast genereert voor de buurt. Gezien de vele klachten uit het verleden en op heden lijkt dit zeer onwaarschijnlijk.

Bijgevolg kan er ook niet akkoord gegaan worden met het bijkomend inrichten van deze buitenruimte met als doel de ingebruikname ervan als horecaterras:

- Het volledig verhardn van de buitenruimte wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld. Dit is ook niet wenselijk gezien het een ongunstig effect heeft op de waterhuishouding van het perceel en de verluchting van het binnengebied.
- Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een bijkomend aanbouwvolume (met toiletten). Het wordt evenwel ongunstig beoordeeld dat deze toiletten niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de horecazaak. Men moet de buitenruimte betreden om gebruik te kunnen maken van deze toiletten. Het steeds moeten betreden van de buitenruimte door gasten van de horecazaak leidt tot geluidsoverlast en staat haaks op het feit dat de buienruimte privaat (en niet voor het publiek toegankelijk) moet blijven.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

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).
- Aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- Niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk 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:

Gescheiden afvoerstelsel:

Voorliggende aanvraag is voorzien van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferend effect op de verwerking van het hemelwater en wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

In voorliggende aanvraag wordt het zadeldak van het hoofdvolume vervangen, wordt een gelijkvloerse uitbreiding voorzien en wordt de riolering beperkt aangepast (omwille van de plaatsing van de nieuwe toiletten. Bijgevolg is men verplicht tot de plaatsing van een hemelwaterput. In voorliggende aanvraag wordt de bestaande hemelwaterput (met een inhoud van 5.000 liter behouden). Dit is aanvaardbaar.

Groendak:

Het nieuwe aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 8,62 m². Het aanbouwvolume wordt niet aangesloten op de bestaande hemelwaterput, noch wordt het platte dak aangelegd als groendak. **Het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume moet ofwel worden aangesloten op de hemelwaterput ofwel worden aangelegd als een groendak met een voldoende bufferend vermogen.**

Verharding:

In voorliggende aanvraag wordt de volledige onbebouwde buitenruimte verhard aangelegd. Bovendien wordt de materialiteit van deze verharding niet verduidelijkt. Het volledig verhard van de buitenruimte kan niet worden aanvaard omwille van volgende redenen:

- Het volledig verhard van de buitenruimte heeft een negatief effect op de waterhuishouding van het perceel. Het hemelwater neerkomend op de nieuwe verharding kan niet op een natuurlijke wijze infiltreren in een voldoende grote aangesloten onverharde groenzone. De verharding is bovendien niet aangesloten op de hemelwaterput, noch op een infiltratievoorziening.
- De noodzakelijkheid van het volledig verhard van de buitenruimte wordt niet verduidelijkt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat men een deel van de buitenruimte verhard wenst te laten als horecaterras. Op het plan van de nieuwe toestand staat de volledige buitenruimte evenwel verhard ingetekend. Bovendien is de ingebruikname van de buitenruimte als horecaterras niet wenselijk. Voor een grondige toetsing wordt daarbij verwezen naar punt 4.5 (milieutechnische aspecten) en punt 9 (Omgevingstoets) van dit verslag.
- Het volledig verhard van de buitenruimte heeft een negatief effect op verluchting van het binnengebied van het bouwblok. Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij aan een betere biodiversiteit in de stad en is ook noodzakelijk voor het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Het volledig verhard van de

Infiltratievoorziening:

Het perceel van voorliggende aanvraag is groter dan 120 m² waardoor er moet voorzien worden in een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi). Er wordt geen infiltratievoorziening aangelegd, noch wordt een motivatie aangereikt voor het verkrijgen van een afwijking op deze verplichte aanleg. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, 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 **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

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

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

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

Stikstof

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

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

1/ Het gebruik van de koer als horecaterras zou veel geluidsoverlast genereren. Dit zou bijkomend verergerd worden door volgende elementen:

- De aanvraag voorziet de regularisatie van toiletten in de koer. Deze toiletten zijn niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de zaak. Gasten moeten de buitenruimte betreden om toegang te nemen tot de toiletten. Dit zou ertoe leiden dat de achterdeur vaak opengaat en soms ook open blijft staan. Hierdoor zou de elektronisch versterkte muziek die binnengespeeld wordt vaak tot buiten reiken.

- De horecazaak zou worden uitgebaat/verhuurd als feestzaal. De elektronisch versterkte muziek die gespeeld wordt zou bijgevolg geen achtergrondmuziek betreffen maar veel luider zijn.

2/ De luchtafvoer van de keuken zou leiden tot een aanzienlijke bijkomende overlast. De afvoer zou mogelijks niet in overeenstemming zijn met de geldende voorschriften.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

1/ Als stad verkrijgen we inderdaad aanhoudende klachten van geluidsoverlast uit de buurt. Het pand werd de voorbije jaren meermaals overgenomen, bij elke uitbating waren er meldingen en vaststellingen van geluidshinder bij de burelen. In 2025 waren er tot vandaag 18/11/2025 15 oproepen voor geluidshinder en er werd één proces-verbaal opgemaakt door de politie. Meerdere gesprekken met de preventiewerkers van de dienst PVV, dienst Toezicht en de politie konden niet leiden tot nageleefde afspraken met de vorige en de huidige uitbaters (bv. geen muziek naar buiten spelen, klanten aanmanen stil te zijn, ...).

Omwille van bovenstaande historiek kan er in geen geval akkoord gegaan worden met het permanent vergunnen van de buitenruimte als horecaterras. De buitenruimte moet behouden blijven als private (niet voor het publiek toegankelijke) buitenruimte. Het gebruik van de buitenruimte als horecaterras geeft een te groot risico op overlast bij de burelen en de ruimere omgeving. De buitenruimte is immers gelegen in het binnengebied van het bouwblok waarlangs zich verschillende woningen bevinden.

Bijgevolg kan er ook niet akkoord gegaan worden met het bijkomend inrichten van deze buitenruimte met als doel de ingebruikname ervan als horecaterras:

- Het volledig verhard van de buitenruimte wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld. Dit is ook niet wenselijk gezien het een ongunstig effect heeft op de waterhuishouding van het perceel en de verluchting van het binnengebied.
- Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een bijkomend aanbouwvolume (met toiletten). Het wordt evenwel ongunstig beoordeeld dat deze toiletten niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de horecazaak. Men moet de buitenruimte betreden om gebruik te kunnen maken van deze toiletten. Het steeds moeten betreden van de buitenruimte door gasten van de horecazaak leidt tot geluidsoverlast en staat haaks op het feit dat de buitenruimte privaat (en niet voor het publiek toegankelijk) moet blijven.

2/ Het klopt dat de voorziene afvoer niet voldoet aan de geldende voorschriften (artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement). Voor een grondige toetsing wordt verwezen naar punt 3 van onderhavig verslag (TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN). Er wordt geoordeeld dat de afvoer hierdoor een onnodige hinder veroorzaakt op de omgeving. Dit wordt ongunstig beoordeeld.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Voorgevelrenovatie:

ISOLATIE EN AFWERKING

Principieel is er geen bezwaar tegen het aanbrengen van gevelisolatie en afwerking voorbij de rooilijn. De aanvraag geeft evenwel onvoldoende duidelijkheid over het type isolatie. Gezien het aanbrengen van isolatie voorbij de rooilijn een tijdelijke ingebruikname betreft van het openbaar domein kan dit enkel worden aanvaard indien het isolatiemateriaal een voldoende grote warmteweerstand heeft (minimaal een Rd-waarde van 3 m²K/W).

De aanvraag geeft onvoldoende informatie met betrekking tot de uitwerking van deze gevelisolatie aan de onderzijde:

- Het is onduidelijk hoe de isolatie verankerd wordt. Deze mag in geen geval steunen op het voetpad. Vanuit energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50 cm onder het trottoirpeil.
- De onderzijde van het pand is niet voorzien van een slagvaste plint. Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden wordt gevraagd dergelijke plint te voorzien. Deze moet minimaal 10 cm doorgetrokken worden onder het trottoirpeil en minstens 40 cm boven het trottoirpeil.

In het kader van een nieuwe aanvraag wordt gevraagd dit te verduidelijken en/of aan te passen.

TOEGANG

In voorliggende aanvraag worden constructieve wijzigingen uitgevoerd aan de voorgevel. De nieuwe toegang tot de horecazaak voldoet daarbij niet aan de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid (artikel 18). Zo is het vloerpeil van de zaak 10cm hoger gelegen dan het trottoirpeil.

Er wordt geoordeeld dat bij dergelijke ingrijpende werken aan de voorgevel voorzien kan worden in een toegang tot de horecazaak in overeenstemming met de verordening. Zo kan er gekozen worden om de vloerplaat te verlagen tot deze maximaal 2 cm hoger reikt dan het trottoirpeil. Dit kan ook gedeeltelijk ter hoogte van de nieuwe inkom waarbij het niveauverschil met de rest van de zaak vervolgens overbrugd wordt met een conforme helling.

2/ Aanbrengen van publiciteit:

Principieel is er geen bezwaar tegen de voorgestelde publiciteitsinrichting. De aanvraag bevat geen duidelijkheid met betrekking tot het type verlichting van de lichtbak.

- Er wordt van uitgegaan dat het geen knipperende belichting betreft.
- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden.

3/ Wijzigingen aan het dakvlak:

Er is geen bezwaar tegen het verhogen van de kroonlijsthoogte van de voorgevel en de nokhoogte van het zadeldak. De nieuwe kroonlijst- als nokhoogte vormen een overgang tussen de kroonlijst- en nokhoogte van het linker-en rechteraanpalende pand. Het nieuwe dak wordt voorzien van voldoende isolatie hetgeen een positief effect zal hebben op de energie-efficiëntie van het pand. Het dak wordt bovendien op een voldoende kwalitatieve wijze afgewerkt.

4/ Plaatsen van een aanbouwvolume:

Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een bijkomend aanbouwvolume (met toiletten). Het wordt evenwel ongunstig beoordeeld dat deze toiletten niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de horecazaak. Men moet de buitenruimte betreden om gebruik te kunnen maken van deze toiletten. Het steeds moeten betreden van de buitenruimte door gasten van de horecazaak leidt tot geluidsoverlast en staat haaks op het feit dat de buitenruimte privaat (en niet voor het publiek toegankelijk) moet blijven. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Het nieuwe aanbouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van 8,62 m². Het aanbouwvolume wordt niet aangesloten op de bestaande hemelwaterput, noch wordt het platte dak aangelegd als groendak. **Het platte dak van het nieuwe aanbouwvolume moet ofwel worden aangesloten op de hemelwaterput ofwel worden aangelegd als een groendak met een voldoende bufferend vermogen.**

5/ Wijzigingen de achtergevel

De afvoer is niet geplaatst volgens de voorgeschreven richtlijn uit het algemeen bouwreglement. Binnen een straal van 10 m van de uitlaat bevinden zich verschillende raamvlakken. Zo bevinden er zich raamvlakken in het achtergevelvlak van linker-en rechteraanpalend pand (eerste en tweede verdiep). Ook de raamvlakken in het achtergevelvlak van het eigen pand (eerste en tweede verdiep) bevinden zich binnen deze straal. Aangezien zich hier een woonentiteit bevindt die autonoom kan functioneren van de horecazaak moeten ook deze raamvlakken voldoen aan het voorschrift. De uitlaat bevindt zich in geen geval 2 m hoger dan de bovenzijde van deze raamvlakken.

De aanvraag bevat geen motivatie voor een afwijking op de plaatsing van een afvoerkanaal conform de geldende regelgeving. Dit kan ook niet worden aanvaard aangezien het ruimtelijk perfect mogelijk is om een uitvoer te voorzien in overeenstemming met de voorschriften. Zo kan er gekozen worden voor een afvoerkanaal tegen het achtergevelvlak van het hoofdvolume dat wordt doorgetrokken tot minstens 2 m hoger dan de kroonlijst van het hoofdvolume. Het voorliggende afvoerkanaal leidt tot een onnodige hinder voor de omgeving. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

6/ Heraanleg van de buitenruimte:

In voorliggende aanvraag wordt de volledige onbebouwde buitenruimte verhard aangelegd. Bovendien wordt de materialiteit van deze verharding niet verduidelijkt. Het volledig verharderen van de buitenruimte kan niet worden aanvaard omwille van volgende redenen:

- Het volledig verharderen van de buitenruimte heeft een negatief effect op de waterhuishouding van het perceel. Het hemelwater neerkomend op de nieuwe verharding kan niet op een natuurlijke wijze infiltreren in een voldoende grote aangesloten onverharde groenzone. De verharding is bovendien niet aangesloten op de hemelwaterput, noch op een infiltratievoorziening.
- Het volledig verharderen van de buitenruimte heeft een negatief effect op verluchting van het binnengebied van het bouwblok. Een voldoende groot aandeel aan groene buitenruimte draagt bij aan een betere biodiversiteit in de stad en is ook noodzakelijk voor het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Het volledig verharderen van de

- De noodzakelijkheid van het volledig verharden van de buitenruimte wordt niet verduidelijkt. In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat men een deel van de buitenruimte verhard wenst te laten als horecaterras. Op het plan van de nieuwe toestand staat de volledige buitenruimte evenwel verhard ingetekend.

Het volledig verharden van de buitenruimte wordt **ongunstig** beoordeeld.

Bovendien is de ingebruikname van de buitenruimte als horecaterras niet wenselijk. Als stad verkrijgen we inderdaad aanhoudende klachten van geluidsoverlast uit de buurt. Het pand werd de voorbije jaren meermaals overgenomen, bij elke uitbating waren er meldingen en vaststellingen van geluidshinder bij de burens. In 2025 waren er tot vandaag 18/11/2025 15 oproepen voor geluidshinder en er werd één proces-verbaal opgemaakt door de politie. Meerdere gesprekken met de preventiewerkers van de dienst PVV, dienst Toezicht en de politie konden niet leiden tot nageleefde afspraken met de vorige en de huidige uitbaters (bv. geen muziek naar buiten spelen, klanten aanmanen stil te zijn, ...).

Omwille van bovenstaande historiek kan er in geen geval akkoord gegaan worden met het permanent vergunnen van de buitenruimte als horecaterras. De buitenruimte moet behouden blijven als private (niet voor het publiek toegankelijke) buitenruimte. Het gebruik van de buitenruimte als horecaterras geeft een te groot risico op overlast bij de burens en de ruimere omgeving. De buitenruimte is immers gelegen in het binnengebied van het bouwblok waarlangs zich verschillende woningen bevinden. De omvorming van de buitenruimte als horecaterras wordt **ongunstig** beoordeeld.

7/ Interne aanpassingswerken:

Principieel is er geen bezwaar tegen de interne aanpassingswerken. Ten gevolge van voorliggende aanvraag wordt de woonentiteit en de horecazaak permanent van elkaar gescheiden. Principieel is hiertegen geen bezwaar. Het wordt wel betreurd dat het woongedeelte hierdoor niet langer zal beschikken over een private buitenruimte.

Conclusie:

De aanvraag komt enkel in aanmerking als er volgende aanpassingen gebeuren:

- De voorgevelisolatie en- afwerking moet bijkomend verduidelijkt worden (isolatiewaarde en slagvast materiaal aan de onderzijde).
- De nieuwe toegang tot de horecazaak moet worden aangepast zodat deze in overeenstemming is met de voorschriften van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
- De toiletten moeten inpandig bereikt kunnen worden. Dit vereist een uitbreiding van het bestaande aanbouwvolume. Het aanbouwvolume moet bovendien aangesloten worden op de hemelwaterput en/of voorzien worden van een groendak.
- De bestaande verharding in de buitenruimte moet grotendeels uitgebroken worden.
- De onbebouwde buitenruimte kan daarbij geen dienstdoen als horecaterras.
- Het afvoerkanaal van de keuken moet worden aangepast in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Omdat de belangrijkste aanpassingswerken een nieuw ontwerp vereisen kan dit niet worden opgelegd in bijzondere voorwaarden. Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd omwille van volgende redenen:

- Onaanvaardbare afwijkingen op het algemeen bouwreglement:
Artikel 3.2 (verharding), artikel 3.8 (groendak), artikel 3.10 (afvoerkanaal)
- Onaanvaardbare afwijking op de gewestelijke verordening toegankelijkheid:
Niveauverschil tussen de horecazaak en het trottoir in de nieuwe toegang.
- Ongunstige watertoets:
Te groot aandeel aan verharding, het niet voorzien van een groendak, het niet voorzien van een infiltratievoorziening.
- Onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwingswerken aan een woning met horecazaak aan Abdilkadir Celikler gelegen te Wondelgemstraat 119, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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:
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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_00147 - OMV_2025122671 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de verbouwingswerken aan een woning met horecazaak - zonder openbaar onderzoek - Wondelgemstraat, 9000 Gent - Weigering