



2026_CBS_00462 OMV_2025137763 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie zonnecenter naar recazaak, het voorzien van een terrasje vooraan en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Botestraat, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Ahmet Akmesé met als contactadres Moerbezielaan 26, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025137763) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie zonnecenter naar recazaak, het voorzien van een terrasje vooraan en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit
- Adres: Botestraat 1K, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie B nr. 390V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 november 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Botestraat in Wondelgem, in een woonomgeving met diverse handelszaken, diensten en recavoorzieningen. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van gesloten en halfopen bebouwing.

Het betrokken pand betreft een halfopen gebouw van twee bouwlagen met een plat dak. Op het gelijkvloers is een dienstenfunctie ondergebracht (zonnecenter), terwijl de eerste verdieping een woonfunctie (appartement) omvat. De toegang tot de woonentiteit bevindt zich aan de achterzijde van het bouwvolume; de toegang tot de commerciële functie in de plint is aan de straatzijde gesitueerd.

Het gebouw staat op ongeveer 7 m achter de rooilijn, op een perceel waarop zich nog drie bijkomende panden bevinden. Deze bijkomende gebouwen, uitgevoerd als gesloten bebouwing, bevatten in de plint eveneens commerciële functies (reca). Het perceel heeft in totaal een oppervlakte van ca. 1.725 m² en is quasi volledig verhard, zowel aan de voor- als aan de achterzijde. Achter de bouwvolumes bevindt zich een ruime parking, die ontsloten wordt via de achterzijde van het perceel, langs de Vroonstalledries. Ook aan de voorzijde van het zonnecenter bevinden zich 2 parkeerplaatsen, haaks op de openbare weg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Functiewijziging

De aanvraag beoogt een functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping naar een **recafunctie** (pitazaak) met een capaciteit van circa 40 personen. De gelijkvloerse ruimte heeft een totale oppervlakte van ongeveer 133 m², waarvan circa 90 m² publiek toegankelijk zal zijn. De riolering wordt hierbij niet ingrijpend aangepast.

Reca-terras

Aan de voorzijde van het pand, op eigen terrein, wenst de aanvrager een terras met een diepte van ca 4 m in te richten in aansluiting bij de nieuwe zaak. Het terras wordt voorzien op de bestaande verharding. Het terras neemt gedeeltelijk 2 bestaande parkeerplaatsen in, waardoor deze komen te vervallen.

Zaakgebonden publiciteit

De aanvrager wil twee zaakgebonden publiciteitsinrichtingen plaatsen: een vrijstaande inrichting en een gevelpaneel.

In de huidige situatie is er reeds een **vrijstaande** publiciteitsinrichting aanwezig, gekoppeld aan het zonnecenter. De aanvrager wenst deze paal van deze vrijstaande publiciteitsinrichting te behouden. Het gaat om een inwendig verlicht paneel op een paal, met een totale hoogte van ca. 3 m.

In 2002 werd een regularisatieaanvraag voor deze inrichting geweigerd (zie historiek). De nieuwe aanvraag voorziet een nieuw zaakgebonden publiciteitsbord op de bestaande paal. Het betreft een zwart rechthoekig bord van 80 cm hoog en 1,35 m breed met aan weerszijden opschrift "DONER FACTORY" in witte letters. Dit bord overschrijdt de rooilijn niet. Volgens de aanvraag worden enkel de letters intern verlicht, niet het volledige paneel.

Daarnaast wordt inwendig verlichte **gevelpubliciteit** aangevraagd. Het betreft een paneel met een totale oppervlakte van 4,93 m² (lengte 8,5 m, hoogte 0,3 m), met hierop wederom het opschrift "DONER FACTORY". Het paneel wordt geplaatst aan de voorzijde van een bestaande luifel, is 10 cm dik en bevindt zich volledig op eigen terrein, op een hoogte van 2,6 m boven het maaiveld. Het opschrift komt op 0,9 m van de linker perceelsgrens en 3,7 m van de rechter perceelsgrens. Het paneel wordt geplaatst aan de voorzijde van een bestaande luifel, is 10 cm dik en bevindt zich volledig op eigen terrein. De kleur van de uitvoering wordt niet vermeld.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 30/05/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 4 appartementen met 4 winkels en 4 afzonderlijke garages (wijziging 1988/1739).
- Op 18/04/2002 werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een uithangbord op de voorgevel van een handelspand (2001/40280). De regularisatie van de vrijstaande zaakgebonden publiciteitsinrichting werd hier uitgesloten van de vergunning.
- Op 3/12/2015 werd een vergunning verleend voor het creëren van een deels overdekt, deels open terras volgens de goedgekeurde verkaveling 2015 WO 034/01 (2015/07204).

**Noot van de omgevingsambtenaar: opmerkingen bij de (uitvoering van) de vergunning 2015/07204:*

- *Het vergunde terras bij het zonnecenter werd nooit uitgevoerd. Hierdoor is de vergunning vervallen.*
- *Er werd geen vrijstaande publiciteitsinrichting bij Restaurant Mauro (lot 1) en het zonnecenter (lot 4) in deze vergunning vergund. Ook de overkapping met tenten van het open gedeelte van het terras van de linker aanpalende recazaak (lot 3) werd hiermee niet vergund.*
- *De plantenbakken bij het zonnecenter (lot 4) en bij restaurant Mauro (lot 1) zijn niet aanwezig in de bestaande toestand.*

Verkavelingsvergunningen

- Op 10/07/1986 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1986 WO 034/00).
- Op 28/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot 1-2-3- en 4. (2015 WO 034/01).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 december 2025. Het volledig advies, inclusief de voorwaarden, is integraal te raadplegen bij de bijlages in het Omgevingsloket.

"Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - De horecazaak moet brandwerend gecompartmenteerd zijn ten opzichte van de rest van het gebouw met verticale én de horizontale scheidingswanden (R)EI 60. De verbinding tussen de horecazaak en de rest van het gebouw is slechts toegestaan indien zij geschiedt via een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 30. - Compartimentering van de afvalbergingen/vuilnislokalen."

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2015 WO 034/01 van 28 mei 2015). De aanvraag heeft betrekking op lot 4. De zonering volgens deze verkaveling is 'bestaand gebouw', 'zone voor overdekt terras' en 'zone voor niet-overdekt terras'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

Ter info: Aangezien het plaatsen van een overdekking voor het terras vergunningsplichtig is en niet werd opgenomen in het voorliggende dossier, kan dit in deze procedure niet worden vergund.

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.

Opmerking (aandachtspunt): de afvalruimte moet voldoende worden verlucht, conform artikel 3.9 van het Algemeen Bouwreglement: *“Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn.”*

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met het volgende artikel:

Art. 18

Niveaunderschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling worden overbrugd. Een uitzondering geldt enkel voor niveaunderschillen tot 2 cm in buitenruimtes of bij de overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Toetsing

Het niveauverschil tussen de binnen- en buitenruimte bedraagt 15 cm. Dit vormt een hindernis voor rolstoelgebruikers. Het is in verhouding tot de aard en omvang van de aangevraagde handeling om dit hoogteverschil op eigen terrein te overbruggen met een helling. Als **opmerking** is opgenomen dat het in functie van de integrale toegankelijkheid nodig is om deze te voorzien. Dit kan zeker een wegneembare helling zijn. De kenmerken waaraan de helling moet voldoen

om aan de verordening integrale toegankelijkheid te voldoen worden bepaald in van artikel 19 van deze verordening en zijn hieronder weergegeven:

§1. Het hellingspercentage bedraagt hoogstens:

1. tien procent bij niveauverschillen tot 10 cm, of in geval van buitenruimtes bij niveauverschillen van 2 tot en met 10 cm;
2. 8,3 procent bij niveauverschillen van 10 cm tot 25 cm;
3. 6,25 procent bij niveauverschillen van 25 cm tot 50 cm;
4. vijf procent bij niveauverschillen van 50 cm of groter.

§2. Een combinatie van hellingen is toegestaan op voorwaarde dat gezorgd wordt voor een **tussenbordes** van 120 cm op 150 cm ter hoogte van de overgang. Als een combinatie van hellingen gepaard gaat met een verandering van richting, is een tussenbordes van 150 cm op 150 cm, ter hoogte van de richtingsverandering, vereist

§3. Bij hellingen met een hellingspercentage van meer dan vier procent moet zowel bovenaan als onderaan voor een **vrije en vlakke draairuimte** worden gezorgd. Die draairuimte mag maximaal twee procent in één richting hellen met het oog op de afwatering.

§4. Bij een overbrugging van een niveauverschil van meer dan 50 cm of een helling van meer dan 10 m met een hellingspercentage van meer dan vier procent, moet voor een **tussenbordes** van 120 cm op 150 cm gezorgd worden. Als de helling verandert van richting, is een tussenbordes van 150 cm op 150 cm, ter hoogte van de richtingsverandering, vereist.

§5. De **breedte van een helling** met een hellingspercentage van meer dan vier procent bedraagt minstens 145 cm, zodat na de afwerking van de eventuele wanden en met inbegrip van de ruimte voor eventuele plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.

§6. In de aanvraag kunnen afwijkingen worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de eventuele wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden en met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.

§7. Als een helling een niveauverschil van meer dan 10 cm overbrugt, moet aan de open zijanten van de helling en aan de eventuele tussenbordessen over de volledige lengte van de helling voor een **afrijdbeveiliging** van minstens 5 cm hoogte gezorgd worden.

§8. (...)

§9. Aan de zijanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25 cm overbrugt, moet aan beide zijden een **leuning** aangebracht worden, die doorloopt over eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de helling moet de leuning minstens 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijl stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als bijzondere voorwaarde. Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

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 restaurants 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 is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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. Hieraan wordt voldaan.

Daarnaast wordt nog toegevoegd dat er op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden een filtersysteem moet worden voorzien om geurhinder te vermijden. Ook een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

Bovenstaande elementen zijn opgenomen als **opmerking**.

Afval

Er dient voldoende (verluchte) ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan, conform artikel 3.9 uit het Algemeen Bouwreglement. Dat de afvalruimte verlucht moet worden is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Geluid

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

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

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

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder (door muziek en exploitatie) bij de burens te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft een horecafunctie voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

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

Bovenstaande elementen zijn opgenomen als **opmerking**.

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. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Voor deze inrichting is er geen dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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).

- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd/braakliggend.

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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegen en een deel van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/overstromingen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen boom gerooid.

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.

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

Het project voldoet aan de bepalingen van de geldende verkaveling (2015). Deze verkaveling bevat echter slechts beperkte voorschriften inzake inrichting en voorziet geen gedetailleerde bestemmingsvoorschriften. De aanvraag wordt aan de hand van de principes van de goede ruimtelijke ordening verder beoordeeld.

Functiewijziging

De functiewijziging van handel naar reca wordt principieel aanvaardbaar geacht. De aanvraag is gelegen in het kernwinkelgebied van Wondelgem, waar een bestaande micro-centraliteit met commerciële functies aanwezig is. Een recazaak van beperkte schaal is hier inpasbaar, draagt bij aan het voorzieningenniveau op buurtniveau en overschrijdt de draagkracht van de omgeving niet.

Wel dienen enkele aandachtspunten in acht genomen te worden om hinder naar de omgeving te vermijden: De dienst Milieutoezicht van Stad Gent ontvangt frequent klachten over geur-, rook- en geluidshinder bij vergelijkbare zaken (pita, pizza, frituren).

Het pand is omgeven door meerdere woonentiteiten, wat de kans op hinder vergroot. Hoewel in de nota geluid en geur wordt gesteld dat enkel achtergrondmuziek zal worden gespeeld, is er

geen garantie dat het pand akoestisch geschikt is. De ervaring leert dat bestaande panden vaak onvoldoende geïsoleerd zijn, waardoor geluid van muziek, afzuiginstallaties en bereidingen hoorbaar kan zijn. De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de (boven)buren te voorkomen. Ook moet de uitbater voor de start van de uitbating beschikken over een geldig horeca-attest. Deze elementen zijn opgenomen als **opmerking**.

Om geuroverlast te vermijden moeten de afzuigsystemen van de recazaak naast de gebruikelijke dampkap, een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. Hiervoor dient een filtermethode aan de hand van een actieve koolfilter te worden ingezet. Het regelmatig vervangen van de filters dient te worden bijgehouden in een logboek. Voor de plaatsing van afvoerkanalen voor voedselbereidingen zijn de bepalingen van artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent van kracht.

Reca-terras

Het aangevraagde terras is kleinschalig, volledig op eigen terrein gelegen en wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het draagt bij aan een actievere en levendigere plint op maaiveldniveau. Door de aanleg van het terras verdwijnen twee parkeerplaatsen. Dit wordt positief beoordeeld, aangezien haaks parkeren op deze locatie onwenselijk is om redenen van beleving, beeldkwaliteit en verkeersveiligheid. Om parkeren aan de voorzijde van het terras te vermijden is als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het private en het openbare domein fysiek van elkaar worden gescheiden bijvoorbeeld door middel van de aanplant van een haag of door het plaatsen van een plantbak. Enkel een toegangspad naar de recazaak met dezelfde breedte als de bestaande deur is toegestaan. Het ontharden en aanplanten van opgaande beplanting (vb. haag, heesters of vaste planten) als afscheiding van het terras geniet de voorkeur) omdat deze optie het meest in lijn ligt met de actuele inzichten en ambities rond het terugdringen van verharding. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Er werd geen overkapping aangevraagd; deze maakt bijgevolg geen deel uit van de vergunning en wordt niet vergund.

Publiciteit

a) Vrijstaande zaakgebonden publiciteit

De aanvrager wenst de bestaande paal van de vrijstaande, zaakgebonden publiciteit (niet vergund) te behouden en hierop een nieuw zaakgebonden publiciteitsbord te plaatsen, volledig op eigen terrein. Het bord bestaat uit een letterboodschap met intern verlichte letters.

De regularisatieaanvraag voor de vrijstaande publiciteit van het voormalige zonnecenter werd in 2002 geweigerd omdat deze strijdig was met de verkavelingsvoorschriften. Ook visueel was deze paal met publiciteit niet aanvaardbaar. Dit standpunt wordt op vandaag aangehouden/ Om het straatbeeld leesbaar en ordelijk te houden en onnodige lichtvervuiling te vermijden wordt de vrijstaande publiciteit niet wenselijk geacht. Daarom wordt de nieuwe vrijstaande publiciteit voor de recazaak ongunstig beoordeeld en uitgesloten van deze aanvraag. De gevelpubliciteit aan de voorzijde van het gebouw biedt voldoende zichtbaarheid van de zaak.

Ter informatie: voor de bestaande vrijstaande, zaakgebonden publiciteit van het nabijgelegen restaurant Mauro, gelegen op hetzelfde perceel, is geen vergunning gekend.

b) Zaakgebonden gevelpubliciteit aan de voorgevel

Daarnaast wordt nog een tweede zaakgebonden publiciteitsinrichting aangevraagd, namelijk inwendig verlichte, zaakgebonden gevelpubliciteit. Het inrichtingselement betreft een paneel of lichtbak met een oppervlakte van 4,93 m² (8,50 m breed en 0,58 m hoog) dat aan de voorzijde van de bestaande luifel wordt bevestigd. Hierop staat met witte letters het opschrift "DONER FACTORY".

De letters worden inwendig verlicht. Om de goede ruimtelijke ordening te beschermen wordt benadrukt dat de gevelpubliciteit geenszins mag worden uitgevoerd als één volledig doorlichte lichtbak, om overmatige lichtvervuiling te vermijden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Daarnaast moet de oppervlakte van de publiciteitsinrichting beperkt blijven tot maximaal 4 m², zodat de belasting op het straatbeeld beheersbaar blijft. Ook deze beperking wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

CONCLUSIE

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig

Voorwaardelijk gunstig voor de functiewijziging van handel naar reca ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping, de inrichting van een reca-terras aan de voorzijde van het pand en de inrichting van zaakgebonden gevelpubliciteit.

Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn deze onderdelen de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor de vrijstaande, lichtgevende, zaakgebonden publiciteitsinrichting.

Dit onderdeel is in strijd met de goede ruimtelijke ordening (verrommeling straatbeeld, onevenredige lichtimpact, aantasting beeldkwaliteit) en wordt uitgesloten van de vergunning.

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_2025137763 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie zonnecenter naar recazaak, het voorzien van een terrasje vooraan en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit aan Ahmet Akmese gelegen te Botestraat 1K, 9032 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:

Uitgesloten handelingen

De vrijstaande zaakgebonden publiciteitsinrichting wordt uitgesloten van deze vergunning.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 december 2025 met kenmerk).

Publiciteit

Enkel de letters van het opschrift "DONER FACTORY" mogen inwendig verlicht worden, niet de volledige achtergrond of band.

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 (conform bestaande normen en richtlijnen).

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

Het gevelpaneel moet in oppervlakte beperkt worden tot maximaal 4m².

Afscheiding met openbaar domein

Om parkeren aan de voorzijde van het terras te vermijden is als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat het private en het openbare domein fysiek van elkaar worden gescheiden bijvoorbeeld door middel van de aanplant van een haag of door de plaatsing van een plantbak. Enkel een toegangspad naar de recazaak met dezelfde breedte als de bestaande toegangsdeur is toegestaan.

Afvalwater

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

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.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

Afval

De afvalruimte moet voldoende verlucht worden.

Geluid

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Ontharden

Het is aangewezen om een strook rondom de terraszone te ontharden en in te richten als een groenstrook met opgaande beplanting (bijvoorbeeld een haag, heesters of vaste planten). Dit helpt (wild)parkeren te voorkomen en verhoogt tegelijk de infiltratiecapaciteit, beeldkwaliteit en belevingswaarde van de omgeving.

Daarnaast zorgt een dergelijke groenstrook voor een duidelijke, groene afbakening van het terras en sluit deze visueel en qua vormtaal aan bij de omrandingen met plantbakken die in 2015 bij de aanpalende recazaken en dit zonnectrum werden vergund (maar bij het zonnectrum niet werden uitgevoerd)

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

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

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

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder

gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

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

De aanvraag doet geen melding van een milieulijk waardoor het maximale geluidsniveau ook beperkt moet zijn tot 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LAmaz,slow (~piekniveau).

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. Er dienen voldoende maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt 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 burelen.

Voor verlichting en lichtreclames zijn de bepalingen van hoofdstuk 6.3 van Vlarem II te allen tijde van toepassing: onverminderd andere reglementaire bepalingen moet men de nodige maatregelen treffen om lichthinder te voorkomen.

- het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Geur

Op afzuigsystemen van een recazaak die geur kunnen verspreiden dient, naast de gebruikelijke dampkap, een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. Hiervoor dient een filtermethode aan de hand van een actieve koolfilter te worden ingezet. Het regelmatig vervangen van de filters dient te worden bijgehouden in een logboek. Voor de plaatsing van afvoerkanalen voor voedselbereidingen zijn de bepalingen van artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent van kracht.

Licht

De volgende wetgeving moet ten allen tijde gerespecteerd worden:

Vlaam II

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 m boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - o de weggebruiker wordt niet verblind;
 - o de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

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

Horeca-attest

Voor de start van de uitbating moet de uitbater beschikken over een geldig [horeca-attest](#)

Toegankelijkheid

Het niveauverschil tussen de binnen- en buitenruimte moet op eigen terrein opgevangen worden met een helling. Dit mag een wegneembare helling zijn, op voorwaarde dat deze voldoet aan de bepalingen van artikel 19 van deze gewestelijke verordening toegankelijkheid dat het volgende bepaalt:

*“§1. Het **hellingspercentage** bedraagt hoogstens:*

- 1. tien procent bij niveauverschillen tot 10 cm, of in geval van buitenruimtes bij niveauverschillen van 2 tot en met 10 cm;*
- 2. 8,3 procent bij niveauverschillen van 10 cm tot 25 cm;*
- 3. 6,25 procent bij niveauverschillen van 25 cm tot 50 cm;*
- 4. vijf procent bij niveauverschillen van 50 cm of groter.*

*§2. Een combinatie van hellingen is toegestaan op voorwaarde dat gezorgd wordt voor een **tussenbordes** van 120 cm op 150 cm ter hoogte van de overgang. Als een combinatie van hellingen gepaard gaat met een verandering van richting, is een tussenbordes van 150 cm op 150 cm, ter hoogte van de richtingsverandering, vereist*

*§3. Bij hellingen met een hellingspercentage van meer dan vier procent moet zowel bovenaan als onderaan voor een **vrije en vlakke draairuimte** worden gezorgd. Die draairuimte mag maximaal twee procent in één richting hellen met het oog op de afwatering.*

*§4. Bij een overbrugging van een niveauverschil van meer dan 50 cm of een helling van meer dan 10 m met een hellingspercentage van meer dan vier procent, moet voor een **tussenbordes** van 120 cm op 150 cm gezorgd worden. Als de helling verandert van richting, is een tussenbordes van 150 cm op 150 cm, ter hoogte van de richtingsverandering, vereist.*

*§5. De **breedte van een helling** met een hellingspercentage van meer dan vier procent bedraagt minstens 145 cm, zodat na de afwerking van de eventuele wanden en met inbegrip van de ruimte voor eventuele plinten en leuning een **vrije en vlakke doorgangsbreedte** van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.*

*§6. In de aanvraag kunnen afwijkingen worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de eventuele wanden een **vrije en vlakke doorgangsbreedte**, gemeten tussen de afgewerkte wanden en met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.*

*§7. Als een helling een niveauverschil van meer dan 10 cm overbrugt, moet aan de open zijken van de helling en aan de eventuele tussenbordessen over de volledige lengte van de helling voor een **afrijdbeveiliging** van minstens 5 cm hoogte gezorgd worden.*

§8. (...)

*§9. Aan de zijanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25 cm overbrugt, moet aan beide zijden een **leuning** aangebracht worden, die doorloopt over eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de helling moet de leuning minstens 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijl stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.”*

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_00462 - OMV_2025137763 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie zonnecenter naar recazaak, het voorzien van een terrasje vooraan en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Botestraat, 9032 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025137763

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_Botestraat_1K_P_N_4_funderingsplan nieuwe toestand.pdf	d4R46s/2Xu6Avgkpg9bVXA==
BA_Botestraat_1K_P_N_6_grondplan verdieping nieuwe toestand.pdf	fehtwrV3a+qS6JCDgVCQ8g==
BA_Botestraat_1K_P_N_5_grondplan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	rTvw9jFRIBoSUICsyrdrxw==
BA_Botestraat_1K_P_B_5_grondplan verdieping bestaande toestand.pdf	oaeCS2/TOGtJS51Nvd8fCw==
BA_Botestraat_1K_P_B_2_grondplan gelijkvloers bestaande toestand.pdf	YX8JTusn7/+tX5K56OGHEg==
BA_Botestraat_1K_P_B_1_funderingsplan bestaande toestand.pdf	8+x9OUXp01INkRT8HgCkEQ==
BA_Botestraat_1K_G_B_1_voorgevelplan bestaande toestand.pdf	Onb9mMKb5iPm1+C5NdH/aQ==
BA_Botestraat_1K_G_N_4_voorgevelplan nieuwe toestand.pdf	gGJOv+csT6BUYdINQRat3w==
BA_Botestraat_1K_G_N_5_zijgevelplan nieuwe toestand.pdf	YnUYDmAZ3gQOjxQfxv3rdg==
BA_Botestraat_1K_G_B_2_zijgevelplan bestaande toestand.pdf	gaeWSxpzn80asoEG1Zd1Yw==
BA_Botestraat_1K_G_N_6_achtergevelplan nieuwe toestand.pdf	EsIGLtJdXYFNTQK8Lcb/6w==
BA_Botestraat_1K_G_B_3_achtergevelplan bestaande toestand.pdf	dnqiqi2KL5rTdjZ2QjAwjZg==
BA_Botestraat_1K_S_N_2_doorsnede nieuwe toestand.pdf	uQosncmerRJaE5gS4XHjrQ==
BA_Botestraat_1K_S_B_1_doorsnede bestaande toestand.pdf	temRyLhLf8bxvGEK3bZrSw==

BA_Botestraat_1K_I_N_4_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	MTg4euUAORVOCRgeQV7q7Q==
BA_Botestraat_1K_I_B_1_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	3CM+TYLOLAHdC8LgP3jKyw==
BA_Botestraat_1K_I_B_2_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	FJe3d5VsVbMplBCHfWCfDA==
BA_Botestraat_1K_I_B_3_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	3QvoiyyW2j9tsnwLqDDO6w==