

Deputatie

Besluit

Zitting van 16 april 2026
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2025103911

137 **2026_DEP_02131** **OVberoep 2025103911 - Gent - Derden (Raes e.a.)
tegen De Meester, De Meester, Quiz Room bv -
Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 16 april 2026

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;
De heer Guy De Meester, mevrouw Sjiva De Meester en Quiz Room Gent bv, alle met als contactadres Koningin Astridlaan 93, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 31 augustus 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2025103911.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Burgstraat 38, 38A, 40, Bonifantenstraat 14, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 3203E.

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van handel naar diensten met reca (Quiz Room met bijhorende bar).

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen:

- Functiewijziging van handel naar diensten als hoofdfunctie met reca als nevenfunctie.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen (CBS) heeft in zitting van 11 december 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 18 januari 2026 beroep ingesteld door volgende derde: mevrouw Gwendolina Raes, Bonifantenstraat 14/102 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 16 februari 2026 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 maart 2026;

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 31 maart 2026, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:
Verontschuldigd: mevrouw Gwendolina Raes
Namens de aanvrager: de heer Guy De Meester

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 18 juli 1989 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. (BPA) 'Binnenstad – deel Begijnhof / Prinsenhof'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een multifunctionele zone met klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt op de hoek van 2 voldoende uitgeruste gemeentewegen.
- Het perceel bevat 2 panden die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en daarin als volgt worden omschreven:

"Rechts, breedhuis met drie bouwlagen van zes traveeën onder zadeldak, daterend uit de tweede helft van de 18^{de} eeuw, volgens archiefstukken in 1840 verhoogd met één bouwlaag. Verankerde, bepleisterde en beschilderde lijstgevel met behouden 18de eeuwse deuroplijsting van hardsteen. Links, diephuis met verhoogde halsgevel, twee bouwlagen en vier traveeën onder zadeldak, volgens archiefstukken en op de gevel gedateerd 1730. Behouden bepleisterde en beschilderde bovenverdieping."

De aanvraag heeft enkel betrekking op het rechterpand (het 'breedhuis') met adres Burgstraat 38A.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 13 november 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

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

- Op 20/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpui (KW B-57-65).
- Op 17/10/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een gebouwencomplex met een winkelruimte en 6 appartementen tot een gebouwencomplex met een winkelruimte en 10 appartementen (2002/396).
- Op 27/04/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren en herindelen van een woning met handelsgelijkvloers tot 2 appartementen en een handelsgelijkvloers (2005/1141).

- Op 09/11/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren en herindelen van een herenwoning tot 2 appartementen en een handelsruimte (wijziging goedgekeurde vergunning nr. 2005/1141) (2006/737).
- Op 24/05/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een appartementencomplex (2007/217).
- Op 12/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren - behouden van een deur tussen het dagverblijf en de gang (2010/260)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen op de hoek van de Burgstraat en de Bonifantenstraat in de historische binnenstad. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het betreffen voornamelijk panden bestaande uit 3 hoge bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De panden beschikken overwegend over een residentiële bestemming met een economische plint. De aanvraag bevindt zich in de directe nabijheid van het Karmelietenklooster.

Op het perceel bevinden zich 4 panden:

- Het eerste pand met adres Burgstraat 40 is volledig afgescheiden van de overige twee panden en bevindt zich aan de linkerzijde.
- Het tweede pand met adres Burgstraat 38A is intern volledig afgescheiden van de overige twee panden en bevindt zich centraal. Het pand paalt aan de achterzijde wel aan een gemeenschappelijke buitenruimte met het pand aan de rechter- en achterzijde.
- Het derde pand met adres Burgstraat 38 bevindt zich aan de rechterzijde op de hoek met de Bonifantenstraat.
- Het vierde pand met adres Bonifantenstraat 14 bevindt zich aan de achterzijde.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op het tweede pand met adres Burgstraat 38A.

Het pand beschikt over een hoofdvolume van 3 volwaardige bouwlagen.

Het hoofdvolume is aan de voorzijde afgewerkt met hellende dakvlakken en aan de achterzijde afgewerkt met platte daken, aangelegd als dakterras.

Het pand betreft een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen gelegen op de verdiepingen en een handelszaak op het gelijkvloers.

De handelszaak beschikt over een totale oppervlakte van circa 160 m² en beschikt over een publieke toegang aan de voorzijde (Burgstraat).

De handelszaak beschikt ook over een achtertoegang via de gemeenschappelijke buitenruimte (toegankelijk vanaf de Bonifantenstraat). Hier bevindt zich ook een toegang tot de gemeenschappelijke traphal voor de woningen op de verdiepingen. In de buitenruimte bevinden zich ook fiets- en autostallingen.

Met voorliggende aanvraag wordt de handelszaak omgevormd van handel naar diensten met nevenfunctie reca (ongeveer 25 m²). Meer specifiek zal de ruimte worden aangewend voor het aanbieden van quizspelen onder begeleiding van een vaste moderator. De aanwezige gasten kunnen daarbij ook dranken nuttigen.

Het linkerdeel van de zaak wordt ingericht met 2 vergaderzones waar de gasten gebrieft kunnen worden met centraal een toog.

Het rechterdeel van de zaal wordt opgedeeld in 2 kleinere zalen waar de spelen kunnen plaatsvinden.

Aan de voor- en achterzijde worden technische ruimten voorzien.

Het bestaande toilet in de zaak wordt ook opengesteld voor het publiek.

De bergruimte aan de achterzijde blijft behouden. De kleinere bergruimte wordt ingericht als afvalberging.

Van de volledige zaak zal ongeveer 120 m² voor het publiek toegankelijk zijn.

In de beschrijvende nota van de aanvraag wordt aangegeven dat de voorgevel herschilderd zal worden, alsook dat er een haaks publiciteitspaneel zal worden aangebracht op de voorgevel. In de nota staat aangegeven dat het uithangbord een hoogte zal hebben van 37,5 cm en een uitkraging (inclusief bevestiging) van 0,56 m, voorzien op een hoogte van 2,40 m.

De inrichting staat evenwel nergens ingetekend op de aangereikte plannen. Bijgevolg is niet duidelijk waar precies de inrichting zal worden voorzien op het gevelvlak, wat de werkelijke vrije hoogte zal bedragen onder de inrichting en het ondergelegen trottoirpeil en of de inrichting verlicht zal worden.

Indien de inrichting verlicht zal worden is het onduidelijk of deze inwendig of uitwendig verlicht zal worden.

Bijkomend wordt aangegeven dat er mogelijks stickers op de ruiten en toegangsdeur zullen worden aangebracht met een max. oppervlakte van 4 m².

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een 'raadpleging aanpalende eigenaar'.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als een klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en een multifunctionele zone.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

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 het algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punt:

• *ARTIKEL 2.7: UITSPRONGEN BOVEN DE OPENBARE WEG* Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- *tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet-constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet-constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

Afwijking:

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er een haaks publiciteitspaneel zou worden aangebracht met een uitkraging van 56 cm op een hoogte van 2,40 m.

Toetsing:

Afwijking niet toegestaan:

Publiciteitsinrichtingen moeten steeds worden aangebracht zodanig dat de impact op gebruik van het openbaar domein tot een minimum beperkt wordt. Haakse panelen en erkers moeten in verhouding tot een uitsprong voldoende hoog worden voorzien om aanrijding te voorkomen (ook bij eventuele wegenwerken). Bij uitsproten groter dan 20 cm moeten deze daarom aangebracht worden op een hoogte groter dan 3 m. Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan.

Bovendien wordt vastgesteld dat het gevraagde publiciteitspaneel nergens wordt ingetekend op de aangereikte plannen. De intekening op de plannen is evenwel van fundamenteel belang om een toetsing aan de geldende voorschriften uit te kunnen voeren. Bijgevolg wordt de inrichting van het

haakse publiciteitspaneel uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

...

Milieutechnische aspecten

Afvalwater

Uit de aanvraag kan afgeleid worden dat het afvalwater zal bestaan uit afwaswater van de spoelbak in de berging, kuiswater en sanitair water.

Gezien er geen eten wordt klaargemaakt, wordt niet verwacht dat het te lozen afvalwater zal leiden tot vetophoping in het private of openbare rioleringsstelsel.

Afvalberging

Er wordt een voldoende grote en verluchte afvalberging voorzien voor de zaak.

Geur

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er geen voedsel bereid zal worden. Er zijn bijgevolg ook geen luchtafvoerkanalen voor voedselbereiding voorzien. Indien er op termijn alsnog voedsel zal worden bereid in de zaak moeten er afvoerkanalen voorzien worden die voldoen aan de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Geluid

Alle wanden en plafonds van de quizrooms en het plafond van de debriefruimte zijn voorzien van geluidsisolatie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

In de debriefruimte wordt uitsluitend achtergrondmuziek afgespeeld. De aanvraag bevat geen informatie over het spelen van elektronisch versterkte muziek in de quizrooms. Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de inrichting waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 – geluidsniveau (cfr. Vlarew-wetgeving). Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min niet hoger zijn dan 85dB(A). Daarnaast moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek geproduceerd kunnen worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Ingedeelde inrichtingen

In de beschrijvende nota wordt verkeerdelijk aangegeven dat het pand omwille van de plaatsing van een airco en het voorzien van waterlozing valt onder een klasse 3 inrichting volgens de VLAREM. Via een bijkomend bericht op het omgevingsloket wordt dit evenwel rechtgezet.

Voor alle inrichtingen en activiteiten die voorkomen in bijlage I van Vlarew II, en dus als ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) worden beschouwd, dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als opmerking.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Functiewijziging van handel naar diensten en horeca

Het pand is volgens de Visienota Detailhandel en Horeca gelegen in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. Het kernwinkelgebied 9000 is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een woonfunctie maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit. De huidige aanvraag voldoet aan de voorschriften van deze visienota. De omvorming van handel naar dienstverlening is bijgevolg aanvaardbaar.

Ook de inrichting van een horecafunctie in nevenfunctie is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Om de overlast op de omgeving zoveel mogelijk te beperken worden wel volgende zaken meegegeven:

- *Indien er op termijn alsnog voedsel zal worden bereid in de zaak moeten er afvoerkanalen voorzien worden die voldoen aan de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.*

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

- Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de inrichting waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 – geluidsniveau (cfr. Vlarew-wetgeving).

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min niet hoger zijn dan 85dB(A). Daarnaast moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek geproduceerd kunnen worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Dit wordt opgenomen als opmerking.

- Voor alle inrichtingen en activiteiten die voorkomen in bijlage I van Vlarew II, en dus als ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) worden beschouwd, dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

2/ Interne aanpassingswerken

De voorgestelde inrichting met reversibele opbouw wanden heeft geen impact op de draagstructuur van het pand. De functiewijziging heeft bijgevolg geen negatieve invloed op de erfgoedwaarde van het interieur. Het wordt wel betreurd dat het rechterdeel van de zaak aan de straatzijde voorzien wordt van een technische ruimte. Dit vermindert het contact met de straatzijde.

3/ Schilderen van de voorgevel

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand. Het betreft een verankerde, bepleisterde en beschilderde lijstgevel met een behouden 18^{de} eeuwse deuromlijsting in hardsteen. De gelijkvloerse verdieping werd in het verleden aangepast ten behoeve van een handelsfunctie, zowel intern als in het gevelbeeld. Bij deze aanpassing werd de ritmering van de raamopeningen gerespecteerd, wat bijdraagt aan een harmonieus gevelbeeld en een visuele samenhang met de bovenliggende verdiepingen.

De gelijkvloerse gevel is momenteel geschilderd in een lichtgrijze tint.

De aanvraag voorziet het herschilderen in dezelfde kleur. Ter versterking van de historische eenheid tussen de verdiepingen wordt geadviseerd om bij het herschilderen aan te sluiten bij de kleurstelling van de bovenverdiepingen, zijnde een witgetinte kleur. Bij het herschilderen van de gelijkvloerse gevel dient een witgetinte kleur te worden gebruikt. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

4/ Aanbrengen gevelpubliciteit

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er een haaks publiciteitspaneel zou worden aangebracht met een uitkraging van 56 cm op een hoogte van 2,40 m. Publiciteitsinrichtingen moeten steeds worden aangebracht zodanig dat de impact op gebruik van het openbaar domein tot een minimum beperkt wordt. Haakse panelen en erkers moeten in verhouding tot een uitsprong voldoende hoog worden voorzien om aanrijding te voorkomen (ook bij eventuele wegenwerken). Bij uitsproten groter dan 20 cm moeten deze daarom aangebracht worden op een hoogte groter dan 3 m.

Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan. Bovendien wordt vastgesteld dat het gevraagde publiciteitspaneel nergens wordt ingetekend op de aangereikte plannen.

De intekening op de plannen is evenwel van fundamenteel belang om een toetsing aan de geldende voorschriften uit te kunnen voeren. Bijgevolg wordt de inrichting van het haakse publiciteitspaneel uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Voor de publiciteitsinrichting zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend. Daarbij moet de inrichting duidelijk worden ingetekend op de gevelaanzichten en sneden. Voor het indienen van dergelijke aanvraag kan gebruik gemaakt worden van het voorbeeld dossier. Volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- Haakse panelen moeten steeds voldoen aan artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement. Indien de panelen meer dan 20 cm uitkragen t.o.v. het voorgevelvlak moeten deze worden aangebracht op een hoogte van minimaal 3 m.

- Het paneel moet ten alle tijden onder de raamdorpels blijven van de ramen op de eerste verdieping.

- Het paneel kan niet worden geplaatst naast of binnen de blauwe hardstenen deuromlijsting.

- Gelieve ook te verduidelijken of het paneel inwendig/uitwendig verlicht wordt.
- Ook de raambestickering moet worden aangevraagd van zodra de totale oppervlakte aan publiciteit (inclusief het haaks paneel) groter is dan 4 m².

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

CONCLUSIE

Ongunstig voor het aanbrengen van het haaks publiciteitspaneel.

De aanvraag is voor deze handeling niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. De aanvraag is mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

Het aanbrengen van een haaks publiciteitspaneel op de voorgevel wordt uit de vergunning gesloten.

Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 november 2025 met kenmerk 076418-001/OMG/DA/2025).

Kleur voorgevel

Bij het herschilderen van de gelijkvloerse gevel dient een witgetinte kleur te worden gebruikt.

Milieu

- Indien er op termijn alsnog voedsel zal worden bereid in de zaak moeten er afvoerkanalen voorzien worden die voldoen aan de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement.

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

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Milieu

- Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de inrichting waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 – geluidsniveau (cfr. Vlarem-wetgeving). Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min niet hoger zijn dan 85dB(A). Daarnaast moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek geproduceerd kunnen worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

- Voor alle inrichtingen en activiteiten die voorkomen in bijlage I van Vlarem II, en dus als ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) worden beschouwd, dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht."

1.8 Argumentatie appellante, hier de derde-beroepinsteller

Appellante is mede-eigenaar en bewoner van een appartement in de Residentie Burggraaf, behorend tot het perceel van de aanvraag.

Haar bezwaren zijn gericht tegen de functie 'horeca', die zal zorgen voor overlast in het gebouw en de omgeving:

- Geluidsoverlast, zowel op straat (bv. rokers, mensen die de zaak verlaten, tijdens leveringen), richting gemeenschappelijke binnenkoer (met de terrassen en toegang tot de appartementen) als door apparatuur (zoals luchtafzuiging of klimaatregeling).

Ook geluidshinder richting het appartement direct boven het pand door het houten gebinte van het gebouw.

- Geurhinder: richting gemeenschappelijke binnenkoer met de terrassen en toegang tot de appartementen.

In artikel 11 van het Reglement van mede-eigendom van de Residentie Burggraaf, Burgstraat 38-40, 9000 Gent staat bovendien het volgende:

"Als gebruik van de privaatieve delen zijn in geen geval toegelaten:

- gevaarlijke, hinderlijke, ongezonde, vervuilende, luidruchtige of reukveroorzakende inrichtingen;

- *speelhuizen, bars, casino's;*
- *drankgelegenheden voor alcoholhoudende dranken."*

Uit dit verbod alleen al blijkt dat de uitbating als horecadrankgelegenheid van dien aard is om overlast te veroorzaken, en niet verenigbaar is met deze concrete residentiële omgeving.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 10 maart 2026 volgend advies uit:

"...

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11/12/2025 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift / de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er wordt aangegeven dat de inrichting van een horecazaak niet in overeenstemming is met de akte van de VME.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Dit betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Vanuit zuiver stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de gedeeltelijke omvorming van het pand naar horeca. Dit is voldoende inpasbaar binnen de omgeving. Er worden bovendien voldoende maatregelen genomen om de eventuele negatieve impact op aanpalenden te vermijden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de college-beslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

Het perceel 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) waar de overstromingskans klein is onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De 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 GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening en/of een groendak.

Het project heeft geen negatieve impact op de overstromingsgevoeligheid.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 Stikstofstoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets);
- artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Overeenkomstig artikel 26 van het stikstofdecreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 4,1 km afstand van het dichtstbij gelegen SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Overeenkomstig 'de analytische benadering voor wegverkeer' kan duidelijk afgeleid worden dat de tijdelijke en zeer beperkte atmosferische emissies in de aanlegfase en de emissies tijdens de exploitatiefase geen aanleiding kunnen geven tot betekenisvolle effecten, doordat het aantal verkeersbewegingen veel minder bedraagt dan de vermelde aantallen in Tabel 3 en Tabel 4 in de VITO-studie.

De VITO-tabel voor verkeer geeft immers aan dat bij een KDW van 6 kg N/(ha*jaar) en bij een afstand van 0 m (worst-case-scenario), er 70.000 lichte vervoersbewegingen per jaar mogelijk zijn zonder de 1% drempel te overschrijden.

Voor dit project mag worden uitgegaan 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.

Er is zekerheid dat de impactscore steeds lager is dan de drempelwaarde.

Er is bijgevolg geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

2.5 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, en latere wijzigingen.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen

gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag heeft louter betrekking op de functiewijziging van de gelijkvloerse ruimte en enkele interne aanpassingswerken. De toegangsdeuren blijven ongewijzigd. Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde 'verbouwing'.

De opname van het pand in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed laat bovendien dergelijke werkzaamheden niet toe.

2.6 De juridische toets

2.6.1 Toetsing aan de voorschriften van het BPA 'Binnenstad – deel Begijnhof / Prinsenhof'

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in een multifunctionele zone met klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De bestemmingsvoorschriften van de strook voor hoofd- en bijgebouwen (waarin de gevraagde wijziging van de bestemming zich volledig situeert) zijn opgenomen in artikel 2.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Dit artikel bepaalt dat in multifunctionele zone de bestemmingen handel ('winkels'), 'kantoren en diensten' en 'horeca (exclusief hotels)' zijn toegestaan mits hun bruto vloeroppervlakte (BVO) in het gebouw zich beperkt tot maximum 1.000 m².

De bestemmingswijziging heeft betrekking op een winkelruimte met een BVO van ca. 160 m².

De nieuwe functie bedraagt 'diensten' als hoofdfunctie, met 'reca' als nevenfunctie op een BVO van ca. 25 m² (= toog + ruimte errond tot aan de 2 briefing area's, grafisch op grondplan gemeten).

Zowel de functies diensten als reca zijn uitdrukkelijk toegestaan als bestemming in de voorschriften van het BPA, de max. toegelaten BVO van 1.000 m² aan nevenfuncties op het perceel wordt niet overschreden, ook niet als men de nevenfunctie handel in het naastliggende hoekgebouw (maar behorend tot het perceel van de aanvraag) meetelt.

De aanvraag is dus in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

2.6.2 Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen

De aanvraag is strijdig met artikel 2.7 ABR, dat betrekking heeft op 'uitsprongen boven de openbare weg' en als volgt luidt:

"Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn.

Er zijn wel enkele uitzonderingen.

Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

..."

In de verantwoordingsnota is sprake van het plaatsen van een uithangbord van 'QUIZ ROOM' dat haaks op de voorgevel zou geplaatst worden, en 56 cm op de gevel/rooilijn zou uitsteken op een hoogte van 2,4 m.

Dit is strijdig met bovenvermelde bepalingen van artikel 2.7 ABR.

Bovendien is het uithangbord niet ingetekend op de plannen, zodat de exacte locatie ervan niet is vastgelegd.

Het uithangbord wordt bijgevolg uit de vergunning gesloten.

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er geen voedsel bereid zal worden, zodat er ook geen luchtafvoerkanalen voor voedselbereiding moeten voorzien zijn.

Indien er op termijn alsnog voedsel zal worden bereid in de zaak moeten er afvoerkanalen voorzien worden die voldoen aan de richtlijnen uit artikel 3.10 ABR, luidende:

"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 meter 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 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan."

2.6.3 Burgerlijke rechten

Appellante geeft in haar beroepschrift aan dat de inrichting van een recazaak (althans van zodra er alcoholische dranken geschonken worden) niet toegelaten is volgens het Reglement van mede-eigendom van de betrokken residentie.

Dit betreft een puur burgerlijke zaak.

Artikel 78 § 1 OVD luidt als volgt: *"De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden."*

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De vergunningverlenende overheid is dus m.a.w. niet bevoegd hierover een uitspraak te doen.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

"1 het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2 het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1 ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3 indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en

visueel-vormelijke elementen,

In voorliggende aanvraag wordt enkel volgende stedenbouwkundige handeling gevraagd: een functiewijziging van handel naar diensten als hoofdfunctie met reca als nevenfunctie.

De voorschriften inzake toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen zijn voldoende gedetailleerd.

Zoals aangetoond in rubriek 2.6.1 is de gevraagde bestemmingswijziging volledig in overeenstemming met de BPA-voorschriften.

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3 VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst. Er zijn geen dergelijke afwijkingen.

Het betrokken pand is volgens de Visienota Detailhandel en Horeca gelegen in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. Dit is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking.

Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een woonfunctie maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit.

De gevraagde functiewijziging is dus ook in overeenstemming met deze visienota.

Het beroepschrift is enkel gericht tegen het voorzien van de functie 'reca'.

In hoofdzaak wordt de bestaande functie handel (tot het voorjaar van 2025 was hier de handelszaak 'Stoffenidee' gevestigd) gewijzigd naar 'diensten'.

Quiz Room Gent biedt 2 volledig uitgeruste quizkamers die groepen vrienden, families of collega's kunnen huren om te quizen zoals op televisie.

Men kan boeken vanaf 3 mensen t.e.m. 18 mensen per kamer, de maximum capaciteit is dus 36 bezoekers.

Er is steeds een moderator of Quiz Master aanwezig die zorgt voor de moderatie: De Quiz Master verwelkomt de quizzers, controleert de boeking en begeleidt de bezoekers bij het samenstellen van de teams, het kiezen van de thema's en de quizbriefing met de spelregels. Zodra alles duidelijk is, betreedt iedereen de quizroom – een setting die aanvoelt als een echte tv-show – en start de quiz. Deze activiteit valt onder de bestemming 'diensten', zijnde de aangewezen hoofdbestemming. De betrokken ruimte kan volgens de huidige regelgeving in de toekomst (wanneer bijvoorbeeld de activiteit zou stoppen) niet omgezet worden naar een volwaardige recafunctie zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning verleend wordt.

Voor en na de quiz kunnen bezoekers iets drinken in de lounge.

Hiervoor werd een alcohollicentie aangevraagd bij OOG (Ondersteuningspunt Ondernemers Gent). Het is niet mogelijk om spontaan binnen te stappen voor een drankje, de lounge is exclusief toegankelijk voor klanten met een geldige boeking. Er wordt geen eten klaargemaakt binnen de quizrooms of lounge.

Er wordt aan de hoofdfunctie 'diensten' een nevenfunctie 'reca' gekoppeld die slechts op een beperkte vloeroppervlakte van ca. 25 m² betrekking heeft.

In de debriefruimte wordt uitsluitend achtergrondmuziek afgespeeld.

De aanvraag bevat geen informatie over het spelen van elektronisch versterkte muziek in de quizrooms.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de inrichting normalerwijze voldoende met een categorie 1 – geluidsniveau (cfr. Vlarew-wetgeving).

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min niet hoger zijn dan 85dB(A).

In het document 'Verduidelijking functiewijziging sept 25' wordt bevestigd dat de ruimte valt onder Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min.

Daarnaast moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een

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

In de verantwoordingsnota en bijhorende verduidelijking wordt aangegeven dat alle wanden en plafonds worden opgetrokken in Gyproc met metalstud, voorzien van geluidsisolatie. Het plafond zal geïsoleerd worden met 20 cm geluidsisolatie van Knauf.

In de verantwoordingsnota (pag. 6) wordt onder de titel 'airco en waterlozing' vermeld dat de Quiz Rooms volgens Vlarem onder klasse 3 vallen, maar in een bericht dat op 3 december 2025 op het Omgevingsloket geplaatst werd wordt gemeld dat deze classificatie onjuist is en dat de airconditioninginstallatie een elektrisch vermogen heeft van minder dan 5 kW (factuur bijgevoegd in bijlage).

Gelet op de zeer beperkte omvang van de reca-functie en de voorgestelde maatregelen ter voorkoming van geluidshinder, is er geen geluidshinder voor de omwonenden te verwachten die de gewone maat van de ongemakken tussen burens overschrijdt in stedelijk gebied.

De voorgestelde inrichting met reversibele opbouw wanden heeft geen impact op de draagstructuur van het pand, en dus ook geen negatieve invloed op de erfgoedwaarde van het interieur.

Voor wat het exterieur betreft dient volgende voorwaarde van het CBS nageleefd te worden, gelet op de erfgoedwaarde van het gebouw:

"Bij het herschilderen van de gelijkvloerse gevel dient een witgetinte kleur te worden gebruikt."

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, mits te voldoen aan de voorwaarden opgelegd door het CBS.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer uit het verslag te begrijpen dat alles verlopen is zoals het hoort, op het uithangbord na.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025103911, ingediend door Guy De Meester, Sjiva De Meester en Quiz Room Gent bv, kan een omgevingsvergunning, onder voorwaarden, worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2025103911 ingediend door De Meester, De Meester, Quiz Room bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

Het aanbrengen van een haaks publiciteitspaneel op de voorgevel wordt uit de vergunning gesloten.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 november 2025 met kenmerk 076418-001/OMG/DA/2025).

- Kleur voorgevel

Bij het herschilderen van de gelijkvloerse gevel dient een witgetinte kleur te worden gebruikt.

- Milieu

- Indien er op termijn alsnog voedsel zal worden bereid in de zaak moeten er afvoerkanalen voorzien worden die voldoen aan de richtlijnen uit het algemeen bouwreglement.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Aandachtspunten opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:

- Milieu

- Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de inrichting waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 – geluidsniveau (cfr. Vlarem-wetgeving). Voor dergelijke inrichtingen mag het

maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min niet hoger zijn dan 85dB(A). Daarnaast moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek geproduceerd kunnen worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

- Voor alle inrichtingen en activiteiten die voorkomen in bijlage I van Vlare II, en dus als ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA) worden beschouwd, dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennistelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig

artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervaltermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhovelaan 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtcolleges. (<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter