



2026_CBS_06516 OMV_2026039991 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met horecazaak - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Jacqueline Klune - Pascal Verstraete met als contactadres Abeelstraat 11, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026039991) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met horecazaak
- Adres: Brabantdam 121, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2023D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen op de hoek van de Brabantdam en de Abeelstraat en in de Binnestad. De omgeving is divers met commerciële en ReCa plinten, aangevuld met residentiële bewoning. Het pand in kwestie is gekend als een woning met ReCa gelijkvloers bestaande uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beoogt een totale renovatie van de eengezinswoning met horecazaak. De bestaande vloerstructuur en het dak worden verwijderd en vervangen. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt ReCa voorzien. De 3 verdiepingen daarboven worden ingericht als woning. De woning krijgt een extra aparte toegang langs de Abeelstraat, de ingang van de ReCa positioneert zich op de hoek met Brabantdam.

De ReCa zaak heeft gelijkvloers 65,4m², de split-level 19,25m² en niveau +1 29,27m² aan publiek toegankelijke ruimte.

De woning heeft in totaliteit 157,5m² vloeroppervlakte. Aan verdieping 3 wordt langs de straatzijde van de Abeelstraat een inpandig terras voorzien van 4,7m². In het vernieuwde dak is er nog een mezanine, een kleine verdieping met bijkomende leefruimte en een leeshoek met aansluitend een inpandig terras van 7m².

De kroonlijsthoogte ligt op 12,8m, gemeten ten opzichte van de rooilijn tot aan de onderzijde van de bakgoot. Er wordt een hellend dak voorzien met nokhoogte van 17,21m. De nok wordt afgevlakt afgewerkt met een plat dak. De scheidingsmuren moeten hierdoor links en rechts gewijzigd worden.

Het hoekpand is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gewestplanbestemming geldt het principe 'wenselijkheid van behoud'.

Het pand is bovendien opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Hoekhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De opname is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

De erfgoedwaarde van dit gebouw schuilt voornamelijk in de oorspronkelijk rijk gedecoreerde gevels, de volumetrie en de samenhang met het tegenoverliggende hoekpand. De gevelafwerking, raamomlijstingen en gedecoreerde kroonlijst zijn nog aanwezig. Het dakvolume werd eerder storend aangepast. Ook binnenin het pand is de erfgoedwaarde nagenoeg volledig verdwenen.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 10/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het heraanleggen van de stratencluster Schepenenvijverstraat. (OMV_2021168005)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 31/07/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis, de benedenverdieping inbegrepen. (Litt. B-25-67)
- Op 21/04/1980 werd een vergunning afgeleverd voor een inwendige verbouwing van winkel en woning. (Litt. B-11-80)
- Op 13/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1984/1466)
- Op 19/05/2005 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een kamerwoning met café tot kamerwoning. (2004/928)
- Op 26/01/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een kamerwoning tot hotel. (2005/793)
- Op 21/06/2007 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een pand met cafe en leegstaande verdiepingen tot cafe over 2 verdiepingen en 2 appartementen. (2007/314)
- Op 13/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pand met café en leegstaande verdieping tot een café over twee verdiepingen en 1 duplex appartement. (2007/835)
- Op 28/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van een putrel en de maskering van de ramen op het gelijkvloers. (2007/1036)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 juni 2026 onder ref. 033361-014/PJ/2026:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten: - Indien een keuken in de horecazaak ? automatische blussing verplicht cf. dit verslag. - Compartimentering tussen horecazaak en woning - Structurele elementen: R 60, ook de tussenvloeren in de horecazaak. - Brandstabiliteit verbindingstrappen in de horecazaak: R 30 - Branddetectie-installatie ? zie deel B

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter) en verwevingszone.

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

- **Artikel 3.3.6 Dakvorm:** Dit artikel stelt dat elk hoofdgebouw en elk gebouw met meer dan één bouwlaag moet worden afgedekt met een hellend dak. De nok dient evenwijdig met de voorgevel te worden geplaatst. De dakhelling moet gevat worden tussen 35° en 55°. Insprongen in het dakvlak zijn toegelaten tot maximaal één derde van het dakvlak en enkel indien de aanzet van deze insprong zich minstens 1 m achter het gevelvlak bevindt. Het artikel bepaalt tevens dat de opgelegde dakvorm, dakhelling, nokligging, dakuitbouwen en insprongen mits machtiging kunnen worden aangepast

Toetsing: Het voorstel voorziet in de vervanging van de bestaande dakconstructie door een nieuwe mansardevormige dakopbouw. Langs de straatzijden van de Brabantdam en de Abeelstraat worden hellende dakvlakken voorzien met een dakhelling van 51°. De bestaande kroonlijst blijft behouden. Achter de straatgerichte dakvlakken wordt echter geen volledig hellend dakvolume uitgewerkt. Het ontwerp voorziet een centraal gelegen plat dakgedeelte en opstaande scheidingsmuren ter hoogte van de perceelsgrenzen. Daarnaast wordt een insprong ten behoeve van een terras voorzien waarvan de aanzet zich op circa 0,65m achter het gevelvlak bevindt. Het voorstel wijkt hierdoor af van de bepalingen van artikel 3.3.6 inzake de verplichting tot een volledig hellende dakvorm en inzake de minimale afstand van 1m voor de aanzet van een insprong in het dakvlak. De aanvraag wordt uitdrukkelijk ingediend als een verzoek tot machtiging zoals voorzien in artikel 3.3.6 van het BPA. De afwijkingen dienen bijgevolg beoordeeld te worden aan de hand van de ruimtelijke kwaliteit, de relatie met de aanpalende gebouwen, het straatdeel en het binnengebied.

Het perceel betreft een atypisch en langgerekt hoekperceel op de hoek van de Brabantdam en de Abeelstraat. Door deze bijzondere perceelsconfiguratie fungeren de achterste perceelsgrenzen grotendeels tevens als zijperceelsgrenzen. Het perceel kent hierdoor geen klassieke dakopbouw waarbij een voor- en achterdakvlak op een doorlopende noklijn kunnen worden aangesloten. Uit de motivatienota blijkt dat verschillende varianten met uitsluitend hellende daken werden onderzocht, maar dat deze moeilijk verenigbaar zijn met de bestaande perceelsvorm, de aansluiting op de aanpalende gebouwen en de technische randvoorwaarden van het project. De voorgestelde dakvorm behoudt de kenmerkende hellende dakvlakken langs beide straatgevels, waardoor het gebouw in het straatbeeld leesbaar blijft als een pand met een traditioneel kapvolume. De bestaande kroonlijst en de erfgoedwaarde van de straatgevel blijven behouden conform de adviezen van Monumentenzorg. De afwijkende platte dakgedeelten situeren zich hoofdzakelijk aan de binnenzijde van het bouwblok en zijn ondergeschikt aan de straatgerichte hellende dakvlakken. Hierdoor blijft de impact op het openbaar domein beperkt.

De voorziene insprong blijft beperkt in omvang en respecteert de maximale breedte die door het BPA wordt opgelegd. De afwijking heeft uitsluitend betrekking op de positie van de aanzet van de insprong, die zich 35cm dicht bij het gevelvlak bevindt dan voorzien in de voorschriften. Uit de motivatienota blijkt dat deze keuze voortvloeit uit de wens om een kwalitatieve buitenruimte te creëren zonder een uitgesproken dakkapel of bijkomende opbouwen in het straatbeeld te introduceren. Hierdoor wordt tevens tegemoetgekomen aan de erfgoedkundige uitgangspunten waarbij de impact op het straatgerichte dakvlak zo beperkt mogelijk wordt gehouden.

De beperkte verschuiving van de aanzet leidt niet tot een wezenlijke aantasting van het straatbeeld. De insprong blijft ondergeschikt aan het globale dakvolume en blijft geïntegreerd binnen het hellende dakvlak. Daarnaast draagt de gekozen positionering bij tot een betere bruikbaarheid van het terras en een verbeterde natuurlijke belichting van de achterliggende verblijfsruimten.

Gelet op de bijzondere hoekligging van het perceel, het behoud van de straatgerichte hellende dakvorm, de beperkte visuele impact van de platte dakgedeelten en de expliciete afwijkmogelijkheid voorzien in artikel 3.3.6 van het BPA, **kan de gevraagde machtiging stedenbouwkundig aanvaardbaar worden geacht.**

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

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 wel ingrijpend aangepast en er wordt een nieuw plat dak aangelegd door een afgevlakt hellend dak.

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor de wc, uitgietsbak en buitenkraan in de woning en de wc's en het kuisen van het café.

Infiltratievoorziening

Het perceel is kleiner dan 120m² waardoor er geen infiltratievoorziening dient voorzien te worden.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

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 is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 mei 2026 tot en met 25 juni 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de renovatie van een bestaand hoekpand met behoud van de functie wonen en horeca. De horecazaak wordt georganiseerd op het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping. Op de bovenliggende bouwlaag wordt een appartement met een private buitenruimte ingericht. Een gemengde invulling met horeca en wonen is in deze stedelijke context ruimtelijk aanvaardbaar en sluit aan bij de levendige functiemenging die kenmerkend is voor de Brabantdam en haar omgeving. De aanvraag draagt bij aan het economisch functioneren van het stadscentrum door de horecafunctie te behouden en kwalitatief te versterken, terwijl tegelijkertijd bijkomende woonkwaliteit wordt gecreëerd.

Vanuit erfgoedkundig en architecturaal oogpunt is de aanvraag positief te beoordelen. De waardevolle gevels blijven behouden en worden gerestaureerd. Het interieur werd doorheen de

tijd dermate ingrijpend gewijzigd dat een behoud ervan niet haalbaar of zinvol is. De nieuwe vloerstructuur wordt ingebracht op de oorspronkelijke vloerhoogtes, waardoor de bestaande gevelcompositie en gevelopeningen behouden kunnen blijven. Dit zorgt ervoor dat de historische gevelarchitectuur verder leesbaar blijft.

Het bestaande dakvolume wordt vervangen door een nieuwe dakopbouw die qua verschijningsvorm beter aansluit bij de oorspronkelijke volumetrie van het gebouw. De voorziene mansardevorm brengt opnieuw een duidelijk afleesbaar kapvolume in het straatbeeld en vormt een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Hoewel wordt afgeweken van de BPA-voorschriften inzake de dakvorm, situeert deze afwijking zich hoofdzakelijk aan de binnenzijde van het bouwblok. Langs de openbaar waarneembare gevelzijden blijven hellende dakvlakken aanwezig waardoor het gebouw zich op een logische wijze inpast binnen het straatbeeld.

De ophoging van de scheidingsmuren is niet onaanzienlijk. In voorliggend dossier kan deze echter aanvaardbaar worden geacht, gelet op de bijzondere configuratie van het perceel als hoekpand. Door de ligging op de hoek van de Brabantdam en de Abeelstraat vallen de achterste perceelsgrenzen grotendeels samen met zijperceelsgrenzen. Hierdoor wijkt de perceelsstructuur af van een klassiek rijperceel en zijn ruimtelijke oplossingen noodzakelijk om een kwalitatieve dakafwerking te realiseren. De verhoogde scheidingsmuren zijn rechtstreeks verbonden met de gekozen dakvorm en laten toe het nieuwe dakvolume technisch en architecturaal correct uit te werken. Bovendien blijven de belangrijkste visuele effecten beperkt tot het binnengebied van het bouwblok.

Ook de voorziene afwijkingen inzake de dakinsprong en het centrale platte dakdeel kunnen ruimtelijk worden verantwoord. Deze elementen blijven ondergeschikt aan het globale dakvolume en doen geen afbreuk aan de leesbaarheid van het pand als historisch hoekgebouw. De afwijkingen worden bovendien uitdrukkelijk aangevraagd via de machtigingsregeling van het BPA, die net voorziet in de mogelijkheid om af te wijken wanneer de voorgestelde oplossing ruimtelijk beter aansluit bij de specifieke kenmerken van de site en haar omgeving.

Wat de exploitatie betreft, dient voldoende ruimte binnen het gebouw voorzien te worden voor de opslag van afval. Het afval dient inpandig te worden bewaard en mag enkel op de dag van ophaling buiten worden geplaatst. Dit voorkomt een negatieve impact op de beeldkwaliteit van het openbaar domein.

Vanuit mobiliteitsoogpunt is de aanvraag eveneens aanvaardbaar. Gelet op de centrale ligging en de aard van de horecafunctie is het aannemelijk dat een belangrijk aandeel van de bezoekers zich te voet of per fiets verplaatst. Het is aangewezen dat de exploitant erop toeziet dat fietsen niet hinderlijk worden gestald op het openbaar domein en geen belemmering vormen voor voetgangers of aanpalende woningen. Indien nodig kan onderzocht worden of bijkomende fietsparkeermogelijkheden in de onmiddellijke omgeving beschikbaar zijn.

Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat de aanvraag, ondanks de beperkte afwijkingen op de BPA-voorschriften, leidt tot een kwalitatieve renovatie van een beeldbepalend hoekpand, de erfgoedwaarden van het gebouw respecteert, de economische activiteit in het stadscentrum ondersteunt en ruimtelijk verenigbaar is met de kenmerken van de omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de aanvraag dan ook gunstig worden beoordeeld.

Geluid café

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 worden aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,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.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026039991_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met horecazaak aan Jacqueline Klune - Pascal Verstraete gelegen te Brabantdam 121, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden vloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 juni 2026 met kenmerk 033361-014/PJ/2026).

Erfgoed

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Daardoor kan voor dit pand een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat worden aangevraagd als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Waardevolle en/of oorspronkelijk schrijnwerk en beglazing kunnen bijgevolg behouden blijven. Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Op de 2e verdieping is het oorspronkelijke schrijnwerk behouden gebleven. Dit schrijnwerk wordt bij voorkeur behouden (en indien nodig aangepast naar dubbele beglazing). Wanneer om bouwfysische of constructieve reden vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Het schrijnwerk op de 1e verdieping is niet oorspronkelijk. Wanneer dit vervangen wordt, gebeurt ook dit door houten schrijnwerk naar oorspronkelijk model (dus type 2e verdieping). Voor het gelijkvloers wordt PVC eveneens niet toegestaan. Vervanging van het schrijnwerk gebeurt naar oorspronkelijk model of gebaseerd op de bestaande raamindeling- en profilering.

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, dan is de kleur wit (of een tint van wit). Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat

komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Groendak

Het gedeelte plat dak moet aangelegd worden als groendak met buffercapaciteit van 50l/m².

Geluid café

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

Riolering:

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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

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

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

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

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

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

Hou er rekening mee dat je in geval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen, zijn de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Sloop:

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes/toegangsluiken aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen of toegangsluiken in het trottoir wordt door onze dienst ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare

verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid café

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 worden 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 L_{Amax,s}low 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.

Openbaar domein:

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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

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

voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_06516 - OMV_2026039991 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met horecazaak - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026039991

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_PERCEEL_G_N_51_DWARSE ABEELSTR.pdf	fBtbMwu/BkR/xkGb5TQOIw==
BA_PERCEEL_3D_N_40_ISO.pdf	lvjtOcJtOwymvlenEI+JhQ==
BA_PERCEEL_G_B_22_GEVEL ABEELSTRAAT.pdf	ik9j9rORO6eB3hXoBA4Zzw==
BA_PERCEEL_G_B_24_GEVEL BRABANTDAM.pdf	tCmEjVTIzsjtIsRAiSVbww==
BA_PERCEEL_G_B_47_DWARSE B DAM.pdf	ApGy7ZZ4gKwRSYvZXDFR+g==
BA_PERCEEL_G_B_50_DWARSE ABEELSTR.pdf	c6Xldf6jl9j1k+nxlgV+cg==
BA_PERCEEL_G_N_23_GEVEL ABEELSTRAAT.pdf	CkPvN3VJPvd1lgTiFEVujA==
BA_PERCEEL_G_N_25_GEVEL BRABANTDAM.pdf	EnJxUkM7Cj/WaiHrRDTibQ==
BA_PERCEEL_G_N_48_DWARSE B DAM.pdf	RO3IV4ZFx1b0BlwihF0Fcw==
BA_PERCEEL_I_B_01_INPLANTINGSPLAN .pdf	TI4fKBm7oeA+4VSJTRpPOw==
BA_PERCEEL_I_N_02_INPLANTINGSPLAN .pdf	FIZBVtA3L5ErrRadH6sfYw==
BA_PERCEEL_L_B_06_LEGENDEOPMERK. pdf	zf4HFdWMiD7IBSbEYEx26Q==
BA_PERCEEL_L_N_07_LEGENDEOPMERK. pdf	OuPI4YPXFlrHRSruas29vg==
BA_PERCEEL_P_B_08_FUNDERING.pdf	LEILBEecNeKMFNhbKOXxmQ==

BA_PERCEEL_P_B_10_GELIJKVLOERS.pdf	gaQZhTvAmEuzHtEyjslvMQ==
BA_PERCEEL_P_B_13_VERDIEPING 1.pdf	PQ0wdejwFwvae78LEt/sng==
BA_PERCEEL_P_B_15_VERDIEPING 2.pdf	D6hQ5M6vvtBxd+AWNLr4wg==
BA_PERCEEL_P_B_17_VERDIEPING 3.pdf	rQfppG8VGhK5AxKDiEb/ag==
BA_PERCEEL_P_B_19_DAKENPLAN.pdf	rl2zc2+F0i/msEn+uVJ0jA==
BA_PERCEEL_P_N_09_FUNDERING.pdf	MBegbylDU1BVuGw6/3tMSQ==
BA_PERCEEL_P_N_11_GELIJKVLOERS.pdf	ZaUaJvFw7c8WYs3TUIP1sg==
BA_PERCEEL_P_N_12_VERDIEPING 01.pdf	l8kGZ6dH613MNE1anJMPeg==
BA_PERCEEL_P_N_14_VERDIEPING 1.pdf	9cFJo88gp0tp9cnS1oq/RQ==
BA_PERCEEL_P_N_16_VERDIEPING 2.pdf	t1mrY3OI10MFEljiC8wU2g==
BA_PERCEEL_P_N_18_VERDIEPING 3.pdf	b+b+3scMXUrjgEVgti3G+A==
BA_PERCEEL_P_N_20_MEZZANINE VERD. 3.pdf	jz9Luv/TXXt/qjc8zvqVgw==
BA_PERCEEL_P_N_21_DAKENPLAN.pdf	2LJgYANsdIUckb3HHzbISA==
BA_PERCEEL_S_B_26_SNEDES.pdf	fZzyeNhLloq720ojTcxZPw==
BA_PERCEEL_S_N_27_SNEDES.pdf	Xxn/FvOaLrJWjeMH9O1anQ==
BA_PERCEEL_T_B_04_TERREINPROFIEL.p df	XzH99h4ori6/YOoAxijymg==
BA_PERCEEL_T_N_05_TERREINPROFIEL.p df	zz6YoOgNk9aHMj0y4bctug==