



2025_CBS_03402 OMV_2025008461 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een commerciële ruimte naar een restaurant en een studio - zonder openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen;
Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Palanisami Thaneerpandal met als contactadres Dampoortstraat 23, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025008461) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 januari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een commerciële ruimte naar een restaurant en een studio
- Adres: Dampoortstraat 23, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 344E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 februari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft, strekt zich uit tussen de Dampoortstraat en de Keizer Leopoldstraat, op de grens van de wijken Sluizeken-Tolhuis-Ham en Macharius-Heirnis. Het gebouw bestaat uit vier volumes die aan elkaar geschakeld zijn. Allemaal afgewerkt met een hellend dak.

- * Aan de **Keizer Leopoldstraat** bevindt zich een volume van drie bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.
- * Aan de **Dampoortstraat** staat een tweede volume, eveneens drie bouwlagen hoog met een hellend dak.
- * Tussen beide straten in, **centraal** op het perceel zijn staan er nog twee volumes die deel uitmaken van het geschakelde geheel. Eén van deze volumes bestaat uit 3,5 bouwlagen, afgewerkt plat dak, het andere uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Dit laatste volume functioneert als een eengezinswoning.

In de aaneengeschakelde bouwvolumes situeren zich in totaal 6 woonentiteiten en een handelszaak. Stad Gent deed hierover ter plaatse de volgende vaststellingen:

- winkel langs de Dampoortstraat 23 met achteraan een garage/bergplaats die uitkomt op de Keizer Leopoldstraat (de bergplaats is volgens de aanvrager in onbruik geraakt).
- Woonentiteit (Keizer Leopoldstraat 30, rechts): woonunit over de 3 bouwlagen
- Woonentiteit 2 (Keizer Leopoldstraat 32): appartement op de 1ste verdieping boven de winkel langs Dampoortstraat met inkom(tussen garagepoort en nr.30) langs de Keizer Leopoldstraat
- Woonentiteit 3 (centrale woonunit, Keizer Leopoldstraat 34): koetshuis op de binnenkoer, inkom idem als nr. 32
- Woonentiteit 4 (Keizer Leopoldstraat 36): appartement op de 2de verdieping boven de winkel langs de Dampoortstraat, inkom idem als nr. 32,34
- Woonentiteit 5 (Keizer Leopoldstraat 38): appartement op de 1ste verdieping langs de Keizer Leopoldstraat(linkse gedeelte), met inkom idem 32,34,36
- Woonentiteit 6 (Keizer Leopoldstraat 40): appartement op de 2de verdieping langs de Keizer Leopoldstraat(linkse gedeelte), met inkom idem 32,34,36,38
- Zolderverdieping Keizer Leopoldstraat : ontoegankelijke zolderruimte

Alle woonentiteiten op het perceel – zowel de gelijkvloerse woonunit, de centrale eengezinswoning als de woonunits op de verdiepingen – zijn toegankelijk via de Keizer Leopoldstraat. De volumes zijn met elkaar verbonden via een centrale gang. Deze centrale gang geeft toegang tot 2 traphallen die de toegang geven tot de bovenliggende woonentiteiten (één traphal voor de entiteiten aan de zijde van de dampoortstraat, één traphal voor de entiteiten aan de zijde van de Keizer Karelstraat). De centrale eengezinswoning heeft een aparte toegang vanuit deze gang.

Er is een bouw misdrijf vastgesteld op dit perceel. De omvorming van de vergund geachte toestand van winkel met 5 woongelegenheden naar winkel met 6 woongelegenheden is

rechtmatig tot stand gekomen, maar er rust een bouwmisdrif op de inrichting van Keizer Leopoldstraat 38 (appartement boven de bergruimte/garage). Het bouwmisdrif heeft betrekking op de inrichtingswerken. Dit bouwmisdrif is verjaard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op de handelszaak die zich uitstrekt van de Leopoldstraat tot aan de Dampoortstraat, op de gelijkvloerse verdieping. De aanvraag omvat de **functiewijziging van handel naar reca en wonen**, met bijbehorende inrichtingswerken.

Langs de Dampoortstraat wordt een functiewijziging aangevraagd om het bestaande handelspand om te vormen tot een **restaurant**. De inrichtingswerken blijven beperkt tot interne aanpassingen om de nieuwe functies te faciliteren. Aan de zijde van de Dampoortstraat wordt de bestaande zaal (95,99m²) ingericht als eetzaal met een open bar. Achteraan worden een afgesloten keuken en twee toiletten voorzien, wat één extra toilet betekent ten opzichte van de bestaande situatie. Een deel van de bestaande bergruimte wordt opgenomen bij het restaurant en zal dienstdoen als afvalruimte (4,8m²). Daarnaast is er achteraan een kleine patio van 1,7m². Deze is toegankelijk via de afvalberging. De totale oppervlakte (voor bezoekers en personeel) bedraagt ongeveer 120m².

De aanvraag beoogt ook een **verhoging van het aantal woonentiteiten** op het perceel, binnen het bestaande bouwvolume. Aan de zijde van de Keizer Leopoldstraat wordt een deel van de bestaande bergruimte omgevormd tot een **studio** (rechtstreeks toegankelijk via het openbaar domein). Deze studio heeft een oppervlakte van 32,2m², met een gevelbreedte van 4,07m en een diepte van 10,12m. Intern wordt het vloerniveau licht verhoogd, waardoor de studio in twee niveaus wordt ingedeeld. Er is geen buitenruimte. De studio is rechtstreeks toegankelijk via een deur vanuit de Keizer Leopoldstraat. Bezoekers of bewoners moeten dus niet via de gemeenschappelijke inkom gaan. Naast de bestaande bergruimte op de gelijkvloerse verdieping en de circulatieruimtes zijn er geen gemeenschappelijke delen voor de verschillende woonentiteiten. Er is ook geen fietsenbergingplaats voorzien in dit woonproject.

De bestaande **rioleringsinfrastructuur** is door de aanvrager is niet gekend. Er worden nieuwe aansluitingen voorzien voor het sanitair van de studio, de keuken van het restaurant en het extra toilet.

Er is **geen** aanvraag ingediend voor een publiciteitsinrichting. Er zijn **geen** wijzigingen aangevraagd aan de gevels, het bouwvolume of de bovenliggende verdiepingen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 13/07/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW D-6-64)

* Op 21/10/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bekleden van de voorgevel met grijze plaketten met uitsluiting van alle andere werken (KW D-17-69)

Er is een bouwmisdrif vastgesteld op pand, nl. een verjaard bouwmisdrif voor de inrichtingswerken (plaatsen badkamer- en keukeninrichting) van het appartement gelegen op de eerste verdieping langs de Keizer Leopoldstraat (nummer 38).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 14 maart 2025 onder ref. 075225-001/PJ/2025: mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage in het omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

- *Duidelijke adressering en aanbrengen huisnummers woonentiteiten op Keizer Leopoldstraat.*
- *Brandwerend omsluiten van het restaurant en de nieuwe woonentiteit door wanden en vloeren/ plafonds (R)EI 60.*
- *Keuken restaurant: brandwerend afsluiten of automatische blussing te voorzien.*
- *Branddetectie-installatie te voorzien in het restaurant en de gemeenschappelijke delen van woningen (zie deel B). Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 3 maart 2025 onder ref. 5000093335:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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). Het perceel is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit

van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op het volgende voorschrift:

Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen

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

Toetsing: Er is geen uitlaat aangeduid op de plannen. Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement 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 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De aanvraag moet hieraan voldoen. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 5.3 Drempelwaarde bij uitbreidingen (fietsparkeernormen)

Bij uitbreidingen of bij wijziging van het aantal woningen wordt voor het bepalen van de drempelwaarde altijd rekening gehouden met het aantal woningen in de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen. Opeenvolgende kleine uitbreidingen worden samen bekeken. We brengen hierbij de omgevingsvergunningen van de laatste 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag in rekening.

Toetsing: In totaal worden er 7 woonentiteiten voorzien, de fietsparkeernormen zijn van toepassing.

Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen

Bij uitbreidingen of toename van het aantal woningen, wordt de norm steeds berekend op de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen. Voor eengezinswoningen, schakelwoningen en appartementen moeten er minimaal 2 fietsparkeerplaatsen voorzien zijn voor de eerste slaapkamer en 1 extra parkeerplaats per bijkomende slaapkamer. Voor studio's moet er minimaal 1 fiets per unit voorzien zijn.

Toetsing: Er zijn geen fietsparkeerplaatsen aanwezig in het bestaande woonproject. Er worden ook géén nieuwe fietsparkeerplaatsen gecreëerd in deze aanvraag. Door de toevoeging van een extra woonunit neemt de druk op het perceel toe. Een nieuwe woonunit kan alleen worden toegestaan als de woonkwaliteit van de bestaande woningen verhoogt. Concreet betekent dit dat elke bestaande unit minimaal twee fietsparkeerplaatsen moet hebben voor de eerste slaapkamer, met één extra plaats per bijkomende slaapkamer en per bezoeker. Voor de nieuwe studio dient daar nog één extra fietsparkeerplaats bovenop te komen. De omvorming

van de bergruimte naar een studio en de functiewijziging van handel naar wonen is hier, conform voorliggend ontwerp, dus niet mogelijk.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

4.6. Geluid

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

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

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

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder 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 LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

4.7. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat 2 functiewijzigingen:

1/ de functiewijziging van handel naar reca - Dampoortstraat

De Dampoortstraat is in de *Visienota Detailhandel en Horeca 2023* aangeduid als een schakelstraat, wat betekent dat het een winkelstraat is met een sterke verwevenheid van wonen en bedrijvigheid. In dergelijke straten wordt het principe van de 'levendige plint' gehanteerd, waarbij een economische activiteit op het gelijkvloers behouden moet blijven, zoals handel, horeca, kantoren of dienstverlening.

De gevraagde functiewijziging van handel naar horeca past binnen deze visie, aangezien de horecazaak bijdraagt aan de economische dynamiek en de zichtbaarheid van de plint. Bovendien blijft de etalage behouden en zichtbaar vanaf het openbaar domein, conform de richtlijnen. De functiewijziging naar *reca* is dus ruimtelijk aanvaardbaar en in lijn met het stedelijk beleid. Voor de effectieve opening van de horecazaak dient de uitbater nog wel over een horeca-atteest te beschikken. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

2/ de functiewijziging van handel naar een studio – Keizer Leopoldstraat

De aanvraag voorziet in de omvorming van handel naar wonen waarbij er een extra woonentiteit wordt voorzien in een pand met reeds 6 woonentiteiten (waarvan op 1 unit een bouwmisdrijf rust).

Het verhogen van het aantal woonentiteiten moet gebeuren met aandacht, waarbij we eerst op zoek gaan naar het verhogen van de woonkwaliteit van de bestaande units. Dit kan zijn door het verhogen van de gemiddelde netto vloeroppervlakte of nieuwe gemeenschappelijke ruimten (fietsenberging, afvallokaal, etc.) creëren. Beide zijn hier niet van toepassing, er wordt namelijk louter een extra studio voorzien.

In het voorliggende project wordt er niet voldaan aan de fietsrichtlijnen. Er zijn in het woonproject géén fietsstalplaatsen aanwezig. Hoewel de zes bestaande woonunits rechtmatig tot stand zijn gekomen, moet de toevoeging van een extra entiteit worden getoetst aan de huidige regelgeving. Het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent vereist voldoende fietsstalplaatsen bij meergezinswoningen en schakelwoningen. Omdat hier niet aan wordt voldaan, kan de toevoeging van een bijkomende woonunit niet worden toegestaan. De functiewijziging van handel naar wonen en de toevoeging van een extra woonentiteit is niet wenselijk. Bijgevolg wordt de omvorming naar studio **uit de vergunning gesloten**.

Het omvormen van handel naar een andere functie is in theorie hier wel mogelijk maar vereist een integrale benadering waarbij het volledige pand aan de Keizer Leopoldstraat in kaart wordt gebracht. Daarnaast moet ook het bestaande (verjaarde) bouwbedrijf worden meegenomen in de beoordeling.

Een functiewijziging van handel naar wonen kan enkel worden toegestaan als dit een duidelijke verbetering van de woonkwaliteit, van het gehele pand, oplevert. Omdat een eventuele nieuwe aanvraag het volledige woonproject als geheel moet bekijken, wat de complexiteit verhoogt, is het sterk aanbevolen om voorafgaand aan de aanvraag in overleg te gaan met de stadsdiensten. Dit zorgt ervoor dat de mogelijkheden voor het pand in de Keizer Leopoldstraat zorgvuldig worden afgestemd op de geldende ruimtelijke en stedenbouwkundige richtlijnen. Voor vragen of het inplannen van een overleg kunt u eenvoudig een e-mail sturen naar bouwen@stad.gent.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, voor de omvorming van handel naar reca. Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag wat betreft het omvormen van handel naar reca in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig, voor de omvorming van handel naar wonen. De functiewijziging van handel naar wonen en de herbestemming van de bergruimte tot een studio zijn niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en stroken niet met een doordachte ruimtelijke inrichting.

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_2025008461_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van een commerciële ruimte naar een restaurant en een studio aan de heer Palanisami Thaneerpandal gelegen te Dampoortstraat 23, 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:

Uitgesloten uit de vergunning:

De omvorming van de handelszaak naar een studio, zijde Keizer Leopoldstraat.

Bijzondere voorwaarden van externe adviesinstanties

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 maart 2025 met kenmerk 075225-001/PJ/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- *Duidelijke adressering en aanbrengen huisnummers woonentiteiten op Keizer Leopoldstraat.*
- *Brandwerend omsluiten van het restaurant en de nieuwe woonentiteit door wanden en vloeren/plafonds (R)EI 60.*
- *Keuken restaurant: brandwerend afsluiten of automatische blussing te voorzien.*
- *Branddetectie-installatie te voorzien in het restaurant en de gemeenschappelijke delen van woningen (zie deel B). Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval 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 maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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 is de RWA-leidingen naar de straat is 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 40 tot 60cm. 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.

Gelet op de aard van de verbouwing kan een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Vetafscheider afvalwater

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

Openbaar domein:

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden

Afvalberging

Er moet voldoende ruimte voorzien zijn binnen de uitbating voorzien zodat het afval in pandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Afvoerkanaal voedselbereidingen

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement 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 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De aanvraag moet hieraan voldoen.

Horeca attest:

Voor de effectieve opening van de horecazaak dient de uitbater nog wel over een horeca-attest te beschikken.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toezicht

De dienst Toezicht kreeg een melding over geluidshinder, waarop dienst Toezicht op 07/10/2024 een raadgeving verstuurd hebben, zie bijlage. Nadien heeft de klager aangegeven dat er geen geluidshinder meer is. Dit dossier is afgesloten.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt

men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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).

Geluid

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

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

Mobiliteit

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 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 in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2025_CBS_03402 - OMV_2025008461 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een commerciële ruimte naar een restaurant en een studio - zonder openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025008461

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_Dampoortstraat23_T_N_01_Terreinprofiel NT.pdf	9UkoPP1UKhrd1FRVmZsiRQ==
BA_Dampoortstraat23_T_B_01_Terreinprofiel BT.pdf	lB536nmclrxr2uOkng3lma==
BA_Dampoortstraat23_S_N_01_T_snedes AA NT.pdf	l+xXqpX5uTNSwgQfQEADpQ==
BA_Dampoortstraat23_S_B_01_T_snedes AA BT.pdf	CUgXznsgebucVjNA6+AJVQ==
BA_Dampoortstraat23_P_N_04_Zolder NT.pdf	SR98EgR708NAo+VgJ+0GBw==
BA_Dampoortstraat23_P_N_03_Tweede verdieping NT.pdf	czEz6QEj+PK1WwnZByWg5w==
BA_Dampoortstraat23_P_N_02_Eerste verdieping NT.pdf	nO3dwesQ4KOuf+QVsxdYPg==
BA_Dampoortstraat23_P_N_01_Gelijkvloers NT.pdf	6XzlfCvWts7FzgSDI8xRWA==
BA_Dampoortstraat23_P_B_05_Kelder NT.pdf	Vlw8o5hDXsLotETfqpQR4w==
BA_Dampoortstraat23_P_B_05_Kelder BT.pdf	AenSesKxH/hanjBTqod5rQ==
BA_Dampoortstraat23_P_B_04_Zolder BT.pdf	1obvRYDcuTjhXwXQNK0/mg==
BA_Dampoortstraat23_P_B_03_Tweede verdieping BT.pdf	9d+HPobkrdYhaTqvTLk7tA==
BA_Dampoortstraat23_P_B_02_Eerste verdieping BT.pdf	6CQST61dmdzdRRE2BoFaxQ==
BA_Dampoortstraat23_P_B_01_Gelijkvloers BT.pdf	TijryePu+6hPlqNZ1iLmWw==

BA_Dampoortstraat23_L_B_01_Legende BT.pdf	3YVp8+llxOvU5CXcq15xAQ==
BA_Dampoortstraat23_I_B_01_Inplantin gsplan NT.pdf	K7KjPrYuB4ElkKZQmQxqag==
BA_Dampoortstraat23_I_B_01_Inplantin gsplan BT.pdf	czP8CZqF4zBM8N6Tjl0v/w==
BA_Dampoortstraat23_G_N_02_Achterg evel NT.pdf	TbKRlx1N3ARsuE32oq9flQ==
BA_Dampoortstraat23_G_N_01_Voorgev el NT.pdf	vqtZTAGTFWfpdzX7kiT4KQ==
BA_Dampoortstraat23_G_B_02_Achterg evel BT.pdf	WoL8tS/0l3Fdsau5R9T4yA==
BA_Dampoortstraat23_G_B_01_Voorgev el BT.pdf	AJZgdYAHYtPZTRN/fIOjuQ==