



2025_CBS_05822 OMV_2025015913 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de goedgekeurde omgevingsvergunning OMV_2022093874 dd 3/11/2022 (functiewijziging) en het exploiteren van een fitnesscentrum - met openbaar onderzoek - Donkersteeg en Hoogpoort, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

COLIM NV met als contactadres Edingensesteenweg 196, 1500 Halle en JIMS NV met als contactadres Edingensesteenweg 196, 1500 Halle hebben een aanvraag (OMV_2025015913) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de goedgekeurde omgevingsvergunning OMV_2022093874 dd 3/11/2022 (functiewijziging) en het exploiteren van een fitnesscentrum
- Adres: Donkersteeg 14 en Hoogpoort 36-40, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nrs. 369K, 369H, 369G en 395N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 april 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de omgeving

Het project van de aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Donkersteeg (ten noorden) en de Hoogpoort (ten zuiden).

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met een mix aan functies (handel, horeca, diensten en wonen). De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis en tal van beschermde gebouwen. Onder meer langsheen de Hoogpoort is het rechtse buurpand (nr. 32-32B) én 1 van de linkse buurpanden (nr. 48-48A), een beschermd monument. De site maakt ook integraal deel uit van de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Gent'. Zowel de Hoogpoort als de Donkersteeg liggen in het autovrije gebied en zijn dus uitermate goed bereikbaar te voet en met de fiets. De Donkersteeg is tussen 11u en 18u een voetgangersstraat waar niet gefietst mag worden. De Hoogpoort is t.h.v. de aanvraag ca. 12,5 m à 13,5 m breed, van gevel tot gevel. De Donkersteeg is smaller met ca. 5,5 m à 6m breedte.

Beschrijving van het pand

Het project van de aanvraag omvat verscheidene panden en percelen, met volgende adressen: Hoogpoort 34-36, Hoogpoort 38-40, Hoogpoort 42-44E en Donkersteeg 12-16.

De voorliggende aanvraag omvat een wijziging t.o.v. de voorwaardelijk vergunde omgevingsaanvraag (OMV_2022093874) en bevindt zich op de ondergrondse laag, het gelijkvloers en de 1^e verdieping (excl. Sociale kantoren).

De panden op dit terrein, gelegen langs de Donkersteeg en Hoogpoort, zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

Hoogpoort 34-36 (ID 93860)

'Classicistische gevel met gecementeerd parement met drie traveeën, drie bouwlagen en mansardedak (leien), oorspronkelijk van 1774, wederopgebouwd onder leiding van A.B. Van Acker in derde kwart 20ste eeuw.'

Hoogpoort 38-40 (ID 94349)

'Bepleurd, classicistisch herenhuis van vier traveeën, drie bouwlagen en plat dak, uit vierde kwart 18de eeuw. De begane grond heeft drie grote muuropeningen, rondboogvormig in de buitenste traveeën versierd met imitatiebanden en segmentboogvormig in de inzwenkende middenpartij. Boven de zware puilijst flankeren vier gecanneleerde, kolossale composiete pilasters de zijrisalieten, waartussen zich de rechthoekige vensters bevinden met gietijzeren

leuning. De vensters van de zijtraveeën zijn gevat in een geprofileerde omlijsting. Zwaar hoofdgestel en een blinde attiek als gevelbekroning.'

Hoogpoort 42-44E (ID 82983)

'Enkelhuis van vier traveeën, drie bouwlagen met 19de-eeuwse, bepleisterde lijstgevel met rechthoekige vensters voorzien van doorlopende onderdorpels en gemarkeerd door een breder zijrisaliet. Gewijzigde gelijkvloerse verdieping op natuurstenen plint.'

De voorgevel behield vanaf de eerste verdieping zijn waardevolle 19^{de}-eeuwse uitzicht met inbegrip van alle details zoals beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pand behield een waardevolle middeleeuwse kelder met een langwerpig rechthoekig grondplan. De ruimte omvat centraal 4 kolommen in Doornikse steen met blad- en knopkapitelen waarop de gordelbogen (segmentbogen) in Doornikse steen rusten. De ruimte omvat 2 beuken met elk een tongewelf. Het pand is in de Steneninventaris opgenomen als Steen S58 en wordt hierin als volgt beschreven:

"Een langwerpig bakstenen gebouw werd bij prospectie in 1985 verkend. Het gebouw, haaks op de Hoogpoort gericht en ongeveer 30m lang, bestaat uit twee delen. Vooraan is een ruimte van ongeveer 21m lang en 8,5m breed, die in twee beuken verdeeld wordt door 3 kolommen. In het midden van de vierkante ruimte achteraan staat eveneens een kolom. Bij de kapitelen komen zowel blad- als knopkapitelen voor. De zuilen worden verbonden door segmentbogen waarvan de hoeken afgeschuind zijn."

Donkersteeg 12-16 (deel van ID 84830)

'Twee diephuizen van drie bouwlagen en respectievelijk tweemaal vier en eenmaal zes traveeën breed, onder drie vooraan afgewolfde zadeldaken (Vlaamse pannen). Oude kernen (16de tot 17de eeuw) aangegeven door dakhelling, lelieankers op tweede en derde bouwlaag en smalle penanten. Bepleisterde en witgeschilderde lijstgevels met rechthoekige bovenvensters met tot cordonlijst verbonden lekdrempels. Kroonlijst dekt gevels af. Nummer 12-16 vertoont boven de kroonlijst een attiek met kleine rechthoekige venstertjes. Begane grond gewijzigd tot winkelpuien.'

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag omvat wijzigingen aan de voorafgaande goedgekeurde omgevingsvergunning (OMV_202209387). Deze aanvraag bevatte een commerciële ruimte op het gelijkvloers met bijhorende transitzone op niv. -1, en 17 appartementen op de bovenliggende verdiepingen. De werken werden hiervan reeds opgestart en zijn lopende. De plannen 'bestaande toestand' betreffen de vergunde toestand, waarvan de werken reeds zijn opgestart.

Met voorliggende aanvraag worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/ Functiewijziging

De vergunde ondergrondse transitzone (667,30 m²) wordt integraal omgevormd naar een fitnessruimte (incl. fietsenberging). Hierbij wordt er een fietsenberging voorzien, waarbij er 20 fietsen werden ingetekend. De toegankelijke ruimte bedraagt ca. 650 m². De fitnessorganisatie die wordt voorzien legt de focus op persoonlijke service verlening aan de klanten. Waarbij er persoonlijke begeleiding in kleinere groepen wordt voorzien. Verder kunnen er ook events en workshops worden georganiseerd. Hierom wordt deze functie ingedeeld onder

een dienstverlenende functie.

Dit gaat gepaard met het verder openbreken van de beuk tussen Hoogpoort 40-44 en 38 in het kelderniveau.

Daarnaast wordt de transitzone ingericht op het gelijkvloers en wordt ook een deel van de gelijkvloerse winkelloppervlakte ingenomen door sanitaire ruimten en douchecellen voor de fitnessruimte (ca. 125 m²).

2/ Aanpassingen aan de toegangen in de plint – zijde Hoogpoort

Om de toegang naar de kelderfunctie mogelijk te maken worden de ingangen van het linkse pand Hoogpoort (nr. 40-44) aangepast. In de vergunde toestand betrof dit een laad-en loszone (incl. lift) en de inkom voor het afhaalpunt. Dit wordt omgevormd naar een laad-en loszone en toegang tot het kelderniveau (trap en lift). De 2^e voorgevel wordt hierbij ook ca. 2,6 m dieper voorzien.

De inkom van het afhaalpunt wordt verplaatst naar de vergunde toegangzone van de winkel zelf, gelegen in het middelste pand (nr. 38).

De voorportalen van de woningen blijven onveranderd.

3/ Extra traptoegang – zijde Donkersteeg

In de zone, origineel bedoeld voor afvoer van de transitzone – kelderniveau, wordt er nu een steektrap voorzien. Deze biedt toegang tot de ondergrondse laag en is toegankelijk via het steegje (toegang via Donkersteeg). Op deze manier zal de ondergrondse functie ook rechtstreeks toegankelijk worden gemaakt voor de Donkersteeg.

4/ Interne aanpassing sociale kantoren

De sociale kantoren die zich bevinden in de rechterhoek tussen de woningen Donkersteeg en Hoogpoort worden intern licht gewijzigd. Hier worden aanpassingen voorzien aan de circulatie en de locatie van de lichtgroepen. Dit gaat gepaard met het toevoegen van een tussenniveau waardoor de vrije hoogtes worden verlaagd naar 2,2 en 2,3 m (dit betreffen technische ruimten en bergingen).

Verder wordt er op het 1^e niveau ook een inpandig buitenterras voorzien voor deze kantoren. Deze aanpassingen bevinden zich in het vergunde volume.

5/ Veranderen van de publiciteitsinrichtingen

In OMV_2022093874 werden 3 haakse (alle 3 verlicht) en 2 verdiepte publiciteitsinrichtingen vergund. In voorliggende aanvraag wordt volgende wijziging aangevraagd:

Drie haakse verlichte publiciteitsinrichtingen:

- De 3 borden hebben allen een uitsteek van 50 cm, zijn 50 cm hoog en 10cm dik.
- Het linkse bord bevindt zich ca. 3,30 m van de linker zijperceelsgrens en heeft aan beide zijden het logo en opschrift van 'Jims'. Het bord zet aan op een hoogte van 3,51 m boven het rooilijnpeil.
- Het centrale bord heeft aan beide zijden het logo en opschrift van 'Collect&Go' en zet aan op een hoogte van 3,51 m boven het rooilijnpeil. Dit bord wordt opgeschoven t.o.v. de vergunde toestand en bevindt zich op ca. 13,30 m van de linker en ca. 13 m van de rechter zijperceelsgrens
- Het rechtse bord bevindt zich ca. 6m van de rechter zijperceelsgrens en heeft aan beide zijden het logo en opschrift van 'OKay City'. Het bord zet aan op een hoogte van 3,57 m boven het rooilijnpeil.

Twee verdiepte publiciteitsinrichtingen:

- Het opschrift 'Jims' t.h.v. de inkom, ca. 5 m van de linker zijperceelsgrens verwijderd. Het opschrift is 2,61 m breed en 46cm hoog. Het bord komt ca. 3,40 m boven het maaiveld uit en springt ca. 80 cm in t.o.v. de rooilijn.
- Het opschrift 'Okay' met subscript 'City' t.h.v. de buurtsupermarkt, ca. 10 m van de rechter zijperceelsgrens verwijderd. Het totale opschrift is 1,70 m breed en 70 cm hoog. Het bord komt ca. 3,25 m boven het maaiveld uit en springt ca. 60 cm in t.o.v. de rooilijn.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de saniatire installaties van de Fitness klasse 3 Nieuw	800 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Installaties voor het koelen en verwarmen van de Fitness (airco 40 KW - warmtepomp) klasse 3 Nieuw	65 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 04/07/2019 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een danscafé tijdens de gentse feesten. (OMV_2019066082)
- * Op 25/07/2019 werd een aktename afgeleverd voor het veranderen van reeds vergunde tijdelijke café (tijdens de Gentse feesten) en bijstelling van de sectorale voorwaarden (openingsuren). (OMV_2019094571)
- * Op 02/06/2022 werd een weigering afgeleverd voor de exploitatie van een Okay compact buurtsupermarkt, Bio-Planet satelliet-verkooppunt en collect & go stadsafhaalpunt met op bovenliggende verdiepingen appartementen/studentenkamers na het deels slopen, renoveren en herbouwen van de bestaande bebouwingen. (OMV_2021196084)
- * Op 03/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de exploitatie van een Okay compact buurtsupermarkt, Bio-Planet satelliet-verkooppunt en collect & go stadsafhaalpunt met op bovenliggende verdiepingen appartementen na het deels slopen, renoveren en herbouwen van de bestaande bebouwingen. (OMV_2022093874)
- * Op 21/11/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een bemaling die wordt uitgevoerd in het kader van de afbraak, nieuwbouw en renovatie van appartementen met commerciële functies in de kelderverdieping en op het gelijkvloers. (OMV_2024119294)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 30/03/1962 werd een weigering afgeleverd voor het verfraaien van de sanitaire inrichting, vergroting van de verluchting van de burelen. (Litt. H-2-62)
- * Op 25/06/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en vergroten van de burelen en de sanitaire inrichtingen. (KW H-20-62)
- * Op 10/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de burelen achteraan het handelshuis. (Litt. H-21-68)
- * Op 24/08/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel (de winkelpui inbegrepen) tot restaurant en het bijbouwen van de nodige sanitaire inrichtingen. (KW D-17-70)
- * Op 26/02/1979 werd een weigering afgeleverd voor uitbouwen van een keldergat tot volledige keldertrap in de openbare weg. (KW H-43-78)
- * Op 06/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verfraaien van de winkelpui. (1982/1309)
- * Op 25/10/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een café. (1984/948)
- * Op 26/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van bestaande doorsletters verlicht op de gevel met lichtkasten, zowel voorgevel als achterkant van de winkel langs de donkersteeg 16 - vervanging van bestaande vinyl belettering op ramen en deuren van de winkel voor- en achterkant. (2015/08145)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 15 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager omwille van een ongunstig advies van de Brandweer. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de opmerkingen van de Brandweer verwerkt en de plannen aangepast.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de Brandweer en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 16 mei 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 28 mei 2025 onder ref. 075502-003/LT/2025

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * *De publiek toegankelijke inrichting (fitness) moet brandwerend gecompartmenteerd zijn van de rest van het gebouw, met wanden EI 60.*
- * *De technische lokalen moeten brandwerend omsloten zijn met wanden EI 60 en zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30.*

** Bij het inrichten van de fitness moet erover gewaakt worden dat de vrije doorgang op de evacuatietrajecten steeds gevrijwaard blijft. De smalste doorgang op een evacuatietraject is bepalend om de capaciteit te berekenen.*

** In het kader van voorgaande adviseert de brandweer om geen fietsen te stallen in de inkom van de fitness. Deze kunnen immers een vlotte doorstroming belemmeren. Ook het voorstel om gestapelde fietsenrekken te voorzien, wordt in dit kader ongunstig beoordeeld.*

*Noot van de OA: Na bilateraal overleg met de Brandweer kon worden geconcludeerd dat de voorziene fietsenberging wel aanvaardbaar is mits de vlotte doorstroming gegarandeerd blijft. Hierom wordt de dubbele stapeling niet toegestaan. Het uitschuiven van deze bovenste laag brengt namelijk een belemmering mee van de doorstroming. De inrichting van de fietsenberging wordt mee opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.*

** De exploitanten dienen erover te waken dat de uitgangen steeds vrij toegankelijk en bruikbaar zijn. Bij het laden en lossen voor de winkel, moet dus de nodige rekening gehouden worden dat de uitgang van de fitness niet geblokkeerd wordt.*

** De trap die dienstdoet als vluchtweg/toegang tot de fitness (breedte 2,40 m) moet voorzien worden van een bijkomende leuning in het midden van de trap.*

** De keldertrappen geven rechtstreeks uit op de bovengrondse trappenhuizen 38 en 36. De toegang tot de keldertrap mag echter niet vanuit het bovengronds trappenhuis gebeuren, deze moet conform bijlage 3/1, punt 4.2.2.3 van het KB basisnormen vanuit een evacuatieweg gebeuren.*

4.2. Onroerend Erfgoed

Geen bezwaar advies van **Onroerend Erfgoed** gemeld op 21 mei 2025:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

4.3. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken

Gedeeltelijk voordelrijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 8 april 2025 onder ref. 10490:

Beslissing ASTRID-veiligheidscommissie

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de 2 handelspanden (Fitness en Winkel) binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie ASTRID vallen, heeft de commissie beslist dat er in alle publiek toegankelijke delen van de 2 handelspanden (Fitness en Winkel) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

4.4. Dienst VR - Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** gemeld op 11 april 2025:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de - voor de aard van het project - relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op indirecte effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

De constructie of delen ervan is bestemd voor een **publiek toegankelijke functie (fitness)** en beschikt na de handelingen over **650 m² voor publiek toegankelijke oppervlakte**.

Voor deze constructie zijn de bepalingen van de verordening van toepassing op alle publiek toegankelijke delen.

Aan volgende zaken moet worden voldaan:

- In elk sanitair blok waar handelingen aan gebeuren, moet minstens één toilet en één douche voldoen aan artikel 12, artikel 30, eerste lid en artikel 31, inzonderheid 1° en 2°, van de verordening.
Bij aparte toiletten, die alleen voor vrouwen of alleen voor mannen bestemd zijn, moet telkens minstens één toilet in elke ruimte voldoen, tenzij er een aangepast toilet ter beschikking is dat zowel bestemd is voor mannen als vrouwen, en zich niet in de zone bevindt die gereserveerd is voor mannen dan wel vrouwen.
- Algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. 13
- Looppaden: art. 14 t.e.m. 17
- Niveauverschillen: art. 18 t.e.m. 21
- Toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. 26
- Vaste inrichtingselementen: art. 28

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 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 terrein is momenteel bebouwd.

6.2 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, t.o.v. de vergunde toestand (OMV_ 2022093874). Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 april 2025 tot en met 8 mei 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift en 1 petitielijst** (ondertekend door 6 personen) ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Hinder openbaar domein: Er wordt gevreesd voor aanzienlijke hinder op het openbaar domein als gevolg van foutief gestalde of achtergelaten fietsen, ondanks de voorziene inpandige stallingen. Reeds nu worden fietsen voor woningen geplaatst, wat de doorgang belemmert, visuele overlast veroorzaakt en het risico op gevelschade verhoogt.

Daarnaast wordt verwacht dat bezoekers zullen roken in de onmiddellijke omgeving, wat leidt tot zwerfvuil en sigarettenpeuken, in strijd met het nette, verkeersvrije karakter van de winkel-wandelstraat. De publieke ruimte dreigt oneigenlijk gebruikt te worden als fietsenstalling of rookzone, wat zonder gepaste maatregelen kan resulteren in een onleefbare situatie voor omwonenden.

De bezwaarschrijvers vragen ook voorwaarden te koppelen aan de vergunning die dit oneigenlijk gebruik zouden tegengaan.

2/ Geluidsoverlast: Geluidsisolatie via muren volstaat niet om de gevreesde overlast te vermijden. Trillingen en geluidstekken blijven mogelijk, vooral bij lage frequenties. Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk, zoals sluisdeuren, beperking van openingsuren, restricties op versterkte muziek en regelmatige geluidscntroles, om hinder voor omwonenden te voorkomen.

Ook hier wordt gevraagd voorwaarden te koppelen aan de vergunning om de geluidshinder tegen te gaan.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Hinder openbaar domein: Het ontwerp voorziet inderdaad inpandige fietsenstallingen. De voorziene gelijkvloerse fietsenberging is onvoldoende groot en in de bijzondere voorwaarden wordt opgenomen dat deze moet worden uitgebreid. Dit zodat de mobiliteitsdruk op het eigen terrein wordt opgevangen. Echter is het pand nu in opbouw en kunnen deze fietsen zich nog niet inpandig opstallen, waardoor dit waarschijnlijk nog hinder kan hebben op het openbaar domein. Bij de ingebruikname van het pand moet dit verholpen zijn.

De overige aangehaalde hinder van zwerfvuil is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Ook in de huidige situatie is deze vervuiling en vandalisme niet uit te sluiten. Voor dergelijke zaken kan men steeds beroep doen op de diensten van de Politie.

2/ Geluidsoverlast: De activiteiten bevinden zich in een afgesloten gebouw waardoor de overlast naar de burens als gedempt kan worden beschouwd. Verder moet de akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' worden nageleefd. Dit wordt toegevoegd in de bijzondere voorwaarden.

Bij gebruik van elektronisch versterkte muziek in de fitness en bij groepslessen zijn geluidsnormen volgens VLAREM II 6.7 van toepassing. De omgevingsnormen gelden ook te allen tijde. Dit zal worden toegevoegd als opmerking.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

FUNCTIEWIJZIGING KELDERNIVEAU

In de vorige vergunning werd de kelder bestemd als transit/opslagruimte horende bij de bovenliggend handelszaken en dus ontoegankelijk voor het publiek. De zone voor buurtsupermarkt (in-uitgang via Hoogpoort) verkleint van +/- 760 m² naar +/- 560 m² netto handelsoppervlakte en wordt in de plaats ingenomen door transit oppervlakte (144 m²) en sanitaire en technische ruimtes voor de fitness. Er wordt opnieuw een safhaalpunt voorzien (toegang via Hoogpoort). Ook de winkel van +/- 100 m² aan de zijde van de Donkersteeg en de woonfunctie van 17 appartementen blijven behouden. De totale winkeloppervlakte wordt met ca 1/4de gereduceerd. Door deze ingreep daalt de NWVO van het handelsgeheel 840 m² naar 620 m².

Deze aanpassingen zorgen ervoor dat de historische kelder toegankelijk wordt gemaakt wat een meerwaarde betreft voor de ervaring van het erfgoedpand. Er kan worden geconcludeerd dat de omgevingsaanvraag voor een meer kwalitatief gebruik van de kelderruimte voorziet en zorgt voor een nog verdere verweving van functies. Hierdoor is de functiewijziging conform de beleidsvisies en is ruimtelijk inpasbaar.

Gelet op de bezorgdheden van de buurt, zie hoofdstuk 9, moet er voldoende aandacht zijn voor de mogelijke hinder die deze functiewijziging met zich mee kan brengen. Hierom werden er enkel voorwaarden en opmerkingen toegevoegd aan de vergunning.

VERBOUWINGEN PAND

De voorgestelde aanpassingen zijn ruimtelijk inpasbaar en hebben qua volumetrie geen bijkomende hinder naar de omgeving. Daar er geen volumewijziging wordt aangevraagd. Wel werd er, reeds in het voortraject, een grote voorzichtigheid geuit naar het verder opladen van de plint. Zo wordt er een nieuwe functie (naast de reeds bestaande 5 toegangen) toegevoegd. De aanpassingen in het linkse deel van de Hoogpoort (nr. 40-44) zijn zorgvuldig ingepast, zo blijft er een voldoende grote laad- en loszone over om de impact op het openbaar domein minimaal te houden. Ook krijgt de ondergrondse functie een kwalitatieve toegang die op voldoende wijze wordt gesignaliseerd.

Echter wordt de toegang van de winkel, wat overigens ook dienst doet als een fietsenberging, extra opgeladen met een afhaalpunt. In theorie is dit zeker mogelijk, maar er wordt gevreesd dat deze in pandige toegang té veel wordt opgeladen. Dit zal zich uiten in een rommelig beeld waarbij er teveel fietsen worden gestald en teveel mensen tegelijkertijd toegang zoeken naar de winkel. Daarnaast moeten er ook steeds voldoende doorgangsbreedte worden vrijwaart voor de nooduitgang. Bijgevolg zal worden opgelegd in de **bijzondere voorwaarden** dat de bovengrondse fietsenstalling een vaste inrichting moet krijgen waardoor het oneigenlijk stallen van de fietsen hier niet mogelijk wordt gemaakt, dit om de nooduitgang steeds vrij te houden. (zie ook verder bij mobiliteit)

Er wordt een nieuwe ondergrondse fietsenberging voorzien die ook de toegang tot de nieuwe fitness ruimte is. Het ontwerp voorziet een dubbele stalling van fietsen, waarbij de bovenste laag naar beneden kan worden geschoven. Dit is echter strijdig met de minimum doorstroombreedte die gevraagd wordt door de brandweer, (zie ook hoofdstuk 4.1). Fietsen mogen hier wel worden gestald maar een dubbele stapeling is niet mogelijk. Hierdoor is de

voorzien oppervlakte van de fietsenberging te klein, waardoor een uitbreiding nodig is. Zie ook punt Mobiliteit.

Vanuit erfgoeddoogpunt zijn de voorgestelde wijzigingen aan het pand (een nieuwe trap, een gewijzigde locatie voor de lift, een brede gevelopening in de oorspronkelijke scheidsmuur in de kelder en een deuropening in de achterste keldermuur) grotendeels aanvaardbaar. De ingrepen in de keldermuur betreffen de muren van het middeleeuwse steen dat op deze locatie aanwezig was. De kolommen in Doornikse steen en de bijhorende gordelbogen bleven bewaard en blijven ook behouden in dit project maar door de werkzaamheden zou ook herstel van de gordelbogen noodzakelijk zijn. De doorbreking voor de deuropening in de zuidelijke keldermuur blijft beperkt in omvang en is aanvaardbaar. De doorbreking in de westelijke keldermuur zorgt echter voor de verwijdering van een aanzienlijk deel van deze middeleeuwse muur. Het doorbreken van deze muur is aanvaardbaar met het oog op het verbinden van de 2 kelderdelen maar moet gebeuren met een groter behoud van de waardevolle, oorspronkelijke muur. Deze voorwaarde beoogt een groter behoud en herstel van de erfgoedwaarden van de resterende middeleeuwse delen van het pand.

MOBILITEIT

Het advies m.b.t. mobiliteit gaat enkel over de relevante mobiliteitswijzigingen t.o.v. de vorige vergunningsaanvraag. Hierbij wordt er rekening gehouden met het advies uit 2022 waarbij relevante zaken voor deze wijziging worden herhaald en aangepast/aangevuld waar nodig. De andere elementen (waarbij dus geen relevante mobiliteitswijzigingen optreden vanuit deze aanvraag) uit het advies van 2022 blijven gelden, ook al worden ze niet expliciet herhaald.

Parkeren

Voor het berekenen van het benodigde aantal parkeerplaatsen in deze wijzigingsaanvraag maken we een onderscheid tussen de supermarkt-functies en de nieuwe fitness.

AUTO

Er hoeven volgens de richtlijnen geen autoparkeerplaatsen voorzien te worden voor deze wijzigingsaanvraag en dit stemt ook overeen met het bereikbaarheids-en mobiliteitsprofiel van de bezoekers voor het project. Daarom focussen we op de fietsparkeerplaatsen.

FIETS

Voor het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt-functies baseren we ons op het gevraagde aantal uit het vorige advies waarbij we rekening houden met de reductie van 1/4^{de} van de totale winkeloppervlakte. In het vorige advies werden minstens 26 fietsparkeerplaatsen voor de winkelbezoekers gevraagd en minstens 4 voor de werknemers. Als we rekening houden met de 1/4^{de} reductie in oppervlakte vragen we nu voor de winkelfuncties samen minstens 20 fietsparkeerplaatsen voor de winkelbezoekers en minstens 3 voor het personeel. In het dossier wordt voor de supermarktfuncties op maat het aantal fietsparkeerplaatsen meegegeven maar omwille van de consistentie met het vorig advies/vergunning kiezen we ervoor om op deze manier te werk te gaan. Bovendien is het aantal (in totaal 11 voor de winkelfuncties samen) dat nu in het dossier wordt meegegeven te beperkt.

Voor de functie fitness maken we gebruik van maatwerk aangezien deze functie niet specifiek in de parkeerrichtlijnen is opgenomen. De aanvrager voorziet hiervoor +- 400 klanten per dag en

op de drukke ogenblikken maximaal 55 aanwezigen (cijfers gebaseerd op gelijkaardige referentieprojecten waaronder o.a. Jims in de Overpoort te Gent). Er wordt hierbij aangegeven dat 50% met de fiets komt en 50% te voet waar we gezien de ligging akkoord mee kunnen gaan. Dit betekent dat er minstens 28 fietsparkeerplaatsen voor de klanten nodig zijn. Voor het personeel wordt er aangegeven dat er maximaal 4 medewerkers zullen aanwezig zijn.

In totaal moeten er voor deze gewijzigde functies **supermarkt en fitness minstens 48 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers** voorzien worden en **minstens 7 voor het personeel** van supermarkt en fitness.

Fiets: aantal

- Er worden 20 fietsen in een nieuwe ondergrondse kelderfietsenstalling op de -1 voorzien voor de bezoekers van fitness Jims en er worden 30 fietsen voorzien in de gelijkgrondse fietsenstalling voor winkelbezoekers waarvan 4 buitenmaatse.
- Aangezien bezoekers van de fitness zich ook in de fietsenstalling op het gelijkvloers kunnen parkeren zou dit totale aantal van 50 fietsparkeerplaatsen voldoende zijn als de inrichting conform zou zijn, zie verder hieronder.
- In de vorige aanvraag werden er in de gelijkgrondse fietsenstalling 28 fietsen voorzien waarvan 2 buitenmaatse.
- Dubbel gebruik van bepaalde fietsparkeerplaatsen voor de functies fitness en supermarkt is niet evident aangezien de drukste momenten van de verschillende functies niet zo verschillend zijn:
- De aanvrager geeft aan dat stedelijke voedingswinkels traditioneel het drukst is rond 17u-18u. Dit wordt ook bevestigd door de mobiliteitsnota met de cijfers uit de vorige aanvraag.
- De aanvrager geeft aan dat de fitness zijn piek kent na 19u. Dit werd nagegaan via een check via Google waarbij voor Jims de Sterre wordt aangegeven dat deze meestal op zijn drukst is om 18u. Jims in Overpoort is meestal op zijn drukst om 19u.
- Er worden 10 fietsparkeerplaatsen voor personeel voorzien wat voldoende is. Wel staat op de plannen aangegeven dat dit een fietsenberging is voor het 'personeel winkel'. Daar de fietsenberging ook gedimensioneerd is op het personeel van de fitness moeten ook deze werknemers hier hun fiets kunnen stallen. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Bovengrondse fietsenberging

- Het ontwerp voorziet 30 fietsenstallingen waarvan 4 buitenmaatse. Voor het project (winkel en fitness) moeten er minimum 5 buitenmaatse worden voorzien, met een as-op-as afstand van 100 cm.
- De reguliere fietsen mogen, in analogie van de vorige vergunning, worden voorzien met een as-op-as afstand van 40 cm, dit in een hoog-laag-systeem.
- De evacuatiebreedte van 240 cm moet worden gerespecteerd.
 - Rekening houdend met bovenstaande kunnen in de voorziene fietsenberging **30 fietsen** worden geplaatst, waarvan 5 buitenmaatse. Zie ook intekening op de plannen toegevoegd aan de voorwaardelijke vergunning.
 - De gelijkvloerse fietsenberging zal dienstdoen voor de winkel, maar zal ook de overflow van de fitness bezoekers opvangen.

- De fietsenberging voor het personeel (gesitueerd in het kelderniveau, onveranderd aan de vorige vergunning) zijn conform ingericht.

Ondergrondse fietsenberging

- Het ontwerp voorziet een ondergrondse fietsenberging met ruimte voor 20 fietsen, dubbellaags gestald. Echter mag hier geen dubbellaagse fietsenberging worden voorzien (zie advies Brandweer), waardoor er in de voorgestelde oppervlakte slechts 10 fietsen gestald kunnen worden.
- In het midden van de fietsenstalling staat een middeleeuwse kolom die om erfgoedwaarde behouden blijft. Hierdoor is er ter hoogte van deze kolom aan beide zijden geen conforme fietsparkeerplaats mogelijk aangezien er geen 2m vrije manoeuvreerruimte achter de fietsen kan voorzien worden (is max ongeveer 1,5m wat te beperkt is).
- De nieuwe parkeerrichtlijnen zijn van toepassing, hierdoor moeten de fietsen in een hoog-laag-systeem met een as-op-as van 50 cm worden voorzien.
 - Rekening houdend met bovenstaande kunnen in de voorziene fietsenberging slechts 9 conforme fietsenstallingen worden voorzien, wat te weinig is.
 - Gelet op bovenstaande gegevens moeten er nog **18 fietsen** in de ondergrondse kelder worden gestald (48 gevraagde fietsen – 30 fietsen gelijkvloers). Zie ook intekening op de plannen toegevoegd aan de voorwaardelijke vergunning.
 - Dit heeft als gevolg dat het nieuwe schrijnwerk met ca. 3,50 m naar achteren wordt verplaatst.
- Toegang:
 - De fietsenstalling is enkel toegankelijk via de fietslift, wat een afwijking is op de parkeerrichtlijnen maar gelet op de erfgoedwaarde van het pand kan worden aanvaard. Dit omdat een luie trap met fietsgoot een onmogelijke aanpassing zo betekenen aan het erfgoed pand.
 - De nieuwe fietslift moet comfortabel worden uitgerust waarbij de deuropening minstens 1,30 m moet bedragen, conform de richtlijnen. Deze werden nu ingetekend op 90 cm (gelijkvloers) en 120 cm (ondergronds). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.
 - Er moet een duidelijke signalisatie worden aangebracht dat de bezoekers van de fitness naar de ondergrondse fietsenstalling leidt. Zodanig dat deze stallingen ook effectief worden gebruikt. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Laden en lossen

De laad-en loszone (op eigen terrein) uit de vorige vergunning wordt in deze aanvraag aangepast. Deze wordt verplaatst en wordt nu met een oppervlakte van 11,4 m² in plaats van 10 m² voorzien.

De transitzone bevindt zich nu op hetzelfde verdiep (nl de +0) waardoor er geen lift meer moet worden gebruikt en het laden en lossen wellicht vlotter kan gebeuren. Deze verplaatsing van laad en los zone kan positief worden beoordeeld.

In het dossier wordt aangegeven dat er rekening gehouden wordt met een 8-tal leveringen per dag, 2 met bakwagens en 6 met bestelwagens. Een levering met bakwagens neemt ongeveer 40 min in beslag en een levering met bestelwagen (zoals de broodlevering) neemt ongeveer 15 min in beslag. In de vorige aanvraag was nog sprake van een 6-tal leveringen per dag, 2 met bakwagens (40 min per levering) en 4 met bestelwagens van ongeveer 10 min per levering. We harnemen hier dezelfde opmerkingen en voorwaarden als in de vorige vergunning, maar gezien de extra leveringen (en dus bijhorende grotere tijdsinname) laten we de opening om dit al vanaf 6u (i.p.v. 7u) te doen zodat er meer marge is om de leveringen zo optimaal mogelijk in te plannen.

Ontsluiting

De voorwaarden rond ontsluiting voor het logistiek verkeer uit ons advies op OMV 2022093874 worden hier niet opnieuw opgenomen, maar blijven gelden.

PUBLICITEITSINRICHTINGEN

De aanpassingen aan de publiciteitsinrichtingen (het verplaatsen van een haaks bord en andere opschriften) zijn aanvaardbaar. De aard van de publiciteit, zoals deze reeds werd vergund, blijft onveranderd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Bij gebruik van elektronisch versterkte muziek in de fitness en bij groepslessen zijn geluidsnormen volgens VLAREM II 6.7 van toepassing. De omgevingsnormen gelden ook te allen tijde.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het	800 m ³ /jaar

	zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire installaties van de Fitness Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Installaties voor het koelen en verwarmen van de Fitness (airco 40 KW - warmtepomp) Nieuw	65 kW

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_2025015913 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de goedgekeurde omgevingsvergunning OMV_2022093874 dd 3/11/2022 (functiewijziging) en het exploiteren van een fitnesscentrum aan COLIM nv (O.N.:0400374725) en JIMS nv (O.N.:0423644035) gelegen te Donkersteeg 14 en Hoogpoort 36-40, 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.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en	800 m ³ /jaar

	individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire installaties van de Fitness Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Installaties voor het koelen en verwarmen van de Fitness (airco 40 KW - warmtepomp) Nieuw	65 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden vorige vergunning:

De voorwaarden uit OMV_2022093874 blijven nog steeds van toepassing.

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

Brandweer:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 mei 2025 met kenmerk 075502-003/LT/2025).

- *De publiek toegankelijke inrichting (fitness) moet brandwerend gecompartmenteerd zijn van de rest van het gebouw, met wanden EI 60.*
- *De technische lokalen moeten brandwerend omsloten zijn met wanden EI 60 en zelfsluitende brandwerende deuren EI1 30.*
- *Bij het inrichten van de fitness moet erover gewaakt worden dat de vrije doorgang op de evacuatie-trajecten steeds gevrijwaard blijft. De smalste doorgang op een evacuatie-traject is bepalend om de capaciteit te berekenen.*
- *In het kader van voorgaande adviseert de brandweer om geen fietsen te stallen in de inkom van de fitness. Deze kunnen immers een vlotte doorstroming belemmeren. Ook het voorstel om gestapelde fietsenrekken te voorzien, wordt in dit kader ongunstig beoordeeld.*
- *De exploitanten dienen erover te waken dat de uitgangen steeds vrij toegankelijk en bruikbaar zijn. Bij het laden en lossen voor de winkel, moet dus de nodige rekening gehouden worden dat de uitgang van de fitness niet geblokkeerd wordt.*
- *De trap die dienst doet als vluchtweg/toegang tot de fitness (breedte 2,40 m) moet voorzien worden van een bijkomende leuning in het midden van de trap.*
- *De keldertrappen geven rechtstreeks uit op de bovengrondse trappenhuizen 38 en 36. De toegang tot de keldertrap mag echter niet vanuit het bovengronds trappenhuis gebeuren, deze moet conform bijlage 3/1, punt 4.2.2.3 van het KB basishnormen vanuit een evacuatiweg gebeuren.*

Federale overheidsdienst Binnenlandse Zaken:

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse

Zaken, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 april 2025 met kenmerk 10490).

Gezien de 2 handelspanden (Fitness en Winkel) binnen meerdere criteria van de Veiligheidscommissie ASTRID vallen, heeft de commissie beslist dat er in alle publiek toegankelijke delen van de 2 handelspanden (Fitness en Winkel) ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

Fietsenberging gelijkvloers – winkel:

De gelijkvloerse fietsenberging moet minimum 30 fietsen stallen (waarvan minimum 5 buitenmaatse), waarbij de afstand tussen de reguliere fietsen minimum 40 cm bedraagt, in een hoog-laag-systeem. De as-op-as afstand tussen buitenmaatse fietsen moet minimum 100 cm bedragen. De inrichting van de fietsenberging (beugels, etc.) moet een vast karakter hebben, dit om oneigenlijke indeling van de fietsenberging tegen te gaan. Dusdanig de vrije doorgangsbreedte (i.f.v. evacuatie) gevrijwaard blijft. Zie ook intekening plannen.

Fietsenberging ondergronds – fitness:

De gelijkvloerse fietsenberging moet minimum 18 fietsen stallen, waarbij de afstand tussen de reguliere fietsen minimum 50 cm bedraagt, in een hoog-laag-systeem. Het is verboden in deze fietsenstalling een dubbellaags systeem te gebruiken, dat de vrije doorgangsbreedte (i.f.v. evacuatie) kan verhinderen. Zie ook intekening plannen.

De fietslift moet een deuropening hebben van minimum 130 cm.

Fietsenberging ondergronds – personeel:

De ondergrondse fietsenberging (10 fietsen – nr. 34-36) moet in gebruik worden genomen door het personeel van de winkel én van de fitness.

Signalisatie fietsenbergingen:

Er moet een duidelijke signalisatie worden voorzien voor de verscheidene fietsenbergingen. Met name voor de bezoekers van de fitness, dat ze de ondergrondse fietsenberging kunnen bereiken via de fietslift. Zo kan vermeden worden dat deze bezoekers hun fiets op het openbaar domein parkeren.

Laden en lossen:

Er wordt verwezen naar de voorwaarden van OMV_2022093874 . Met de aanvulling: gezien de extra leveringen (en dus bijhorende grotere tijdsinname) laten we de opening om het laden en lossen al vanaf 6u (i.p.v. 7u) te doen zodat er iets meer marge is om de leveringen zo optimaal mogelijk in te plannen.

Erfgoed:

De doorbreking in de westelijke keldermuur van het pand Hoogpoort 40 is aanvaardbaar op voorwaarde dat de doorbrekingen in deze middeleeuwse muur worden beperkt tot 2 afzonderlijke muuropeningen van elk 3m breed. Deze breedte van 3m stemt overeen met de breedte tussen de bestaande kolommen centraal in de kelder en biedt voldoende doorgang en doorzicht vanaf de loungezone naar het tweede kelderdeel.

Dimmer:

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Geen bewegende of knipperende publiciteit:

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

Geluid:

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

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

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 50 cm (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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +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 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 60 cm. 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 voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

Opbouw:

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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Eventuele poorten moeten volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen vorige vergunning:

De opmerkingen uit OMV_2022093874 blijven nog steeds van toepassing.

Geluid:

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Bij gebruik van elektronisch versterkte muziek in de fitness en bij groepslessen zijn geluidsnormen volgens VLAREM II 6.7 van toepassing. De omgevingsnormen gelden ook te allen tijde.

Afval:

Bedrijfsafval dat niet werd opgehaald, moet na ophaling binnengekomen worden. Daarnaast mag deze niet de avond voordien worden aangeboden (volgens politiereglement op reinheid en gezondheid in de gemeente artikel 1 ter - binnen r40).

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 Stads kantoor 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).

Verlichte publiciteit:

Vlaam 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

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

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_05822 - OMV_2025015913 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de goedgekeurde omgevingsvergunning OMV_2022093874 dd 3/11/2022 (functiewijziging) en het exploiteren van een fitnesscentrum - met openbaar onderzoek - Donkersteeg en Hoogpoort, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025015913

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_HOOG_S_N_8.pdf	INMdXfu2uHMLM65PaSEnPg==
BA_HOOG_T_N_6.pdf	U3T2TrpgPuAcFb5wy9yN1Q==
BA_HOOG_T_N_4.pdf	JEg9SFD73A5H7flriSekVQ==
BA_HOOG_T_N_2.pdf	Xx7CtL0Ndgqk2tI5EVCvTg==
BA_HOOG_T_B_5.pdf	qN1wmfi4zuShCVZ6OGh8rA==
BA_HOOG_T_B_3.pdf	Jbh2g2qdeDnKWld9DS8YwA==
BA_HOOG_T_B_1.pdf	2ZSiXim76N788bR+Nzb0AQ==
BA_HOOG_S_N_6.pdf	/IVkkJa41+baSUyc+IRaaA==
BA_HOOG_S_N_4.pdf	6rXDPoPiq9arhkfAlelEXw==
BA_HOOG_S_N_2.pdf	ZiShyMsO0is1Z+uMofpr+w==
BA_HOOG_S_N_19.pdf	K71/cUajt/nftHwXwtMVXA==
BA_HOOG_S_N_17.pdf	RoHwdeHI2D+hjzObscG/JA==
BA_HOOG_S_N_15.pdf	HoWHQ4/Nqf+9sgq731nW2A==
BA_HOOG_S_N_13.pdf	luMtwD3OCyp9gHv8h1DUhA==
BA_HOOG_S_N_11.pdf	9jvoACTClZHwHJVoV/5eiw==
BA_HOOG_S_N_10.pdf	x1WySpD3pz4P6P8CyUyZFQ==
BA_HOOG_S_B_9.pdf	TVTF2qh9Irlnm/AVb0qWAQ==
BA_HOOG_S_B_7.pdf	AOwSwFK1AAJhuHkmOT5w+g==
BA_HOOG_S_B_5.pdf	lt+wzci9Y8amlyf9Hj+xwg==
BA_HOOG_S_B_3.pdf	mDsoKfqUcnQg9oiX599vAw==
BA_HOOG_S_B_18.pdf	WB5jKuqiWpb0ZJdviJc6dw==
BA_HOOG_S_B_16.pdf	pu80T07sweUFU/xS8e1i7w==

BA_HOOG_S_B_14.pdf	9ErpAgVn4kzMjDYRZ1m52A==
BA_HOOG_S_B_12.pdf	zObqx5g2DCQhtHxGU6ITng==
BA_HOOG_S_B_1.pdf	PloKqax0k772/MIGfh2+tQ==
BA_HOOG_P_N_8.pdf	83jIUgdFNeQ6gL6hw6wDAw==
BA_HOOG_P_N_6.pdf	xoQV5z7Vcue8ow08cns7Ew==
BA_HOOG_P_N_4.pdf	5Y/Je41WgP9WOKTZdHdiEw==
BA_HOOG_P_N_2.pdf	etqd0+vL8ZyTgHuO+/mwVg==
BA_HOOG_P_N_18.pdf	6kdDT/LpRf4ZOzSCKano6g==
BA_HOOG_P_N_16.pdf	oWTV3aDUVzNJXRCPOzLfYw==
BA_HOOG_P_N_14.pdf	Cbz74R+vkiXAE4aTUXRczQ==
BA_HOOG_P_N_12.pdf	spZXlfcjh6vXVUD2fShK2Q==
BA_HOOG_P_N_10.pdf	bDoDTwGZNOyLMrCZumM1zA==
BA_HOOG_P_B_9.pdf	xRMYPwgxUgDdzmYEZl0//A==
BA_HOOG_P_B_7.pdf	/V992egAJPHqx0o5WCBaPA==
BA_HOOG_P_B_5.pdf	vOgzW/2m/m0CN0qlDHHjSw==
BA_HOOG_P_B_3.pdf	TcQtDDN7DSCIBECVFQLPoQ==
BA_HOOG_P_B_17.pdf	HQN0vnwYKdzboUFky2GFwQ==
BA_HOOG_P_B_15.pdf	55gUWrq7Rort6S7O6VY0IQ==
BA_HOOG_P_B_13.pdf	/GF1u15rsdADkjcADnKsyA==
BA_HOOG_P_B_11.pdf	Vg6mzpOE2UM/Ju7CfatULw==
BA_HOOG_P_B_1.pdf	dGDlgDFY4UWj40r2p+syaA==
BA_HOOG_L_N_1.pdf	m3zNW7T4ZlwuHoHHQJy5fA==
BA_HOOG_L_B_1.pdf	zspz3LesJ2NUrqPbt2FidQ==
BA_HOOG_I_N_2.pdf	DF/eHuXqsqkgysA4mKEPSA==
BA_HOOG_I_B_1.pdf	dMcCjs+YOHYiuHBpFO3qZw==
BA_HOOG_GS_N_2.pdf	n6xpiKyicSIPxCt8kdukYg==
BA_HOOG_GS_B_1.pdf	9IU10O8LVgmHqe/ondtezQ==

BA_HOOG_G_N_8.pdf	LTKIRO/a8D4/L8EYiJ9Ng==
BA_HOOG_G_N_6.pdf	wuVGUMEQx026sFevElqwzQ==
BA_HOOG_G_N_4.pdf	WadZfRu3tWuTEOC4XTkpoA==
BA_HOOG_G_N_16.pdf	kJgv5cxNzRZGmVdYy5/spQ==
BA_HOOG_G_N_14.pdf	yYsGmpZD4Cah0YUBk+ROSA==
BA_HOOG_G_N_12.pdf	/n85W3FDfLjWxGb6gzgsHg==
BA_HOOG_G_N_10.pdf	gvQfXTQkqEzNoz9ihB8TTw==
BA_HOOG_G_B_9.pdf	lTG3tfAsLZXvz4EGNZ64lw==
BA_HOOG_G_B_7.pdf	8ayCGcot7m3tXiUrbQdWtw==
BA_HOOG_G_B_5.pdf	Bp1jISlvxRJyGL3xs0m2Mw==
BA_HOOG_G_B_3.pdf	KypPcCRGPGHA0pTy7LPpjQ==
BA_HOOG_G_B_15.pdf	t6bWNm7EH4yPQT7IP5vXXA==
BA_HOOG_G_B_13.pdf	0hUE8PvTHXw/cshXOvNpGA==
BA_HOOG_G_B_11.pdf	1OmxK4kzbWwIMPFlrTvzvg==