



2025_CBS_06052 OMV_2025031641 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het betreft een functiewijziging van een handelsruimte 03 naar koffiebar - zonder openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

AUVANI BV met als contactadres Prinses Clementinalaan 19, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025031641) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het betreft een functiewijziging van een handelsruimte 03 naar koffiebar
- Adres: Dampoortstraat 53-59, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 243F, 244C, 245C, 246B, 247C, 248C en 250D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 mei 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het projectgebied bevindt zich aan de Dampoortstraat, in de wijk Macharius-Heirnis. De Dampoortstraat vormt een schakel tussen het stadsregionaal knooppunt Gent-Dampoort en de Gentse Binnenstad. In de 'Visienota Detailhandel en Horeca 2023' wordt de straat aangeduid als een schakelstraat: een winkelstraat met een sterke verweving van wonen en economische functies. De bebouwing in de nabije omgeving van het project kenmerkt zich door kleinere panden met handel of reca op het gelijkvloers, en wonen op de verdiepingen. Dit meer kleinschalig karakter is typerend voor een voormalige 'poortstraat'.

Het gebouw van de aanvraag omvat een grootschalige studentenhuisvesting (72 units) en drie handelsruimtes. Het gebouw heeft een gevelbreedte van ca. 52m en omvat drie volle bouwlagen, plus een teruggetrokken vierde laag. De toegang tot het gebouw en de achterliggende tuin wordt georganiseerd rond een toegangszone/onderdoorsteek, vrij centraal in de plint. De plint zelf werd aan de straatzijde opgeladen met de drie handelsruimtes én een ruime gemeenschappelijke leefkeuken van de studenten. De eerste twee handelsruimtes en de leefkeuken bevinden zich aan de linkerzijde van de toegangszone, de derde handelsruimte aan de rechterzijde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag heeft betrekking op handelsruimte 3 en omvat een functiewijziging van handel naar reca (NVO 69 m²).

De recazaak betreft een kleinschalige koffiebar zonder keukeninrichting. De uitbaters focussen op eenvoudige bereidingen, waarbij enkel producten zoals gebak of granola worden opgewarmd in een oven. In de linker achterhoek van de handelsruimte worden twee toiletten voorzien voor klanten. De koffiebar zal plaats bieden aan maximaal 26 klanten.

Het afval dat voortkomt uit de exploitatie van de koffiezaak zal worden opgeslagen in de bestaande afvalberging die gedeeld wordt met de overige twee handelsruimtes en de studentenhuisvesting. De berging bevindt zich in hetzelfde volume als de fietsenstalling, aan de achterzijde van het perceel en bereikbaar via de binnentuin. De ruimte heeft een oppervlakte van 25,20 m² en biedt plaats aan zes afvalcontainers.

Samen met de functiewijziging wordt ook een beperkte structurele aanpassing gevraagd, met name het realiseren van een bijkomende raamopening in de rechtergevel van de onderdoorgang (2,17m hoog en 1,5m breed). Dit raam zorgt voor extra daglichtinval in de recavoorziening.

Aan de straatzijde worden geen vergunningsplichtige wijzigingen gevraagd. De indeling binnen de gevelopeningen worden beperkt aangepast, de openingen zelf blijven echter ongewijzigd. Tevens wordt geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

Op 04/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een studentenhuisvesting met een handelsplint (met 3 handelsunits) na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom + het exploiteren van een warmtepomp en hoogspanningscabine (OMV_2022132180).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 juni 2025 onder ref. 075608-005/EM/2025. Het volledige advies, inclusief de voorwaarden, is terug te vinden in de toegevoegde bijlagen op het omgevingsloket.

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Het opgenomen advies, behandelt enkel en alleen het gewijzigde gebouwgedeelte, zijnde de horecazaak op het gelijkvloers. De overige gebouwgedeeltes maken geen deel uit van de omgevingsaanvraag en worden buiten beschouwing gehouden. Er is geen uitbreiding van het gebouw voorzien. De handelsruimte wordt een horeca.

De brandweervoorschriften uit vorige brandpreventieverslagen blijven van toepassing:

- 064596-003 d.d. 01/02/2023 bij de omgevingsaanvraag 2022132180 betreffende nieuwbouw studentenhuisvesting met een handelsplint
- Brandpreventieverslag 064596-004 d.d. 6/05/2025 bij controle studentenhuisvesting

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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), maar niet in een deelgebied met specifieke voorschriften.

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 **deels niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 3.9 – Afvalruimte bij horecazaken

'Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte'

Toetsing: De nieuwe recazaak maakt gebruik van een bestaande, gemeenschappelijke afvalberging met een oppervlakte van 25 m². Deze afvalberging werd oorspronkelijk gedimensioneerd op basis van de noden van de studentenhuisvesting en de drie vergunde handelsruimtes binnen het gebouw. Er werd hierbij geen specifieke oppervlakte per functie toegewezen. De afvalproductie die met een koffiezaak gepaard gaat, wordt als beperkt beschouwd en stemt overeen met het niveau van de vergunde handelszaak. Hierdoor wordt geen significante extra druk op de gedeelde afvalberging verwacht. De capaciteit van de gemeenschappelijke afvalberging wordt dan ook als voldoende beschouwd voor de beoogde functiewijziging.

Artikel 3.10 - Afvoerkanalen voedselbereidingen

'Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en recaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.'

Toetsing: In de aanvraag is geen afvoerkanaal voorzien voor de afvoer van lucht of dampen afkomstig van voedselbereiding, wat een afwijking vormt op artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement.

Aangezien het hier gaat om een kleinschalige koffiebar zonder keukeninrichting, waar enkel eenvoudige bereidingen plaatsvinden (zoals het opwarmen van gebak of granola in een oven), kan in dit geval een tijdelijke vrijstelling worden toegestaan.

Deze vrijstelling geldt uitsluitend zolang de recazaak zich beperkt tot dit type bereidingen. Indien op termijn complexere gerechten worden bereid waarbij damp- of geurhinder kan ontstaan (bijvoorbeeld het bakken of koken van warme maaltijden), moet alsnog een afvoerkanaal worden voorzien dat voldoet aan de bepalingen van artikel 3.10. Dit is opgenomen als **opmerking**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

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

Elke recaruimte is kleiner dan 150m² en is **in overeenstemming** met de vermelde artikels.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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.

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 is gesitueerd in de Dampoortstraat, die in de 'Visienota Detailhandel en Horeca 2023' wordt aangeduid als een schakelstraat. Binnen dit beleidskader wordt gestreefd naar een levendige en gemengd gebruikte plint met aandacht voor de verweefbaarheid met wonen. De gevraagde functiewijziging van handel naar reca, met name de inrichting van een koffiebar op het gelijkvloers, draagt bij aan deze doelstelling. De bestaande grote raampartijen in de

voorgevel blijven behouden, wat ook blijvend bijdraagt aan een actieve en uitnodigende straatomgeving.

Daarnaast ondersteunt de functiewijziging de integratie van de studentenhuisvesting in het bredere stedelijke weefsel. Door de verweving van een kleinschalige recavoorziening in een collectieve woonvoorziening voor studenten, kan immers een interessante dynamische interactie ontstaan tussen bewoners, bezoekers en passanten. Het versterkt de sociale levendigheid in de wijk en kan bijdragen tot een meer positieve beeldvorming rond studentenhuisvesting. Een belangrijke voorwaarde voor de verweefbaarheid met de woonfunctie in de omgeving is het wel belangrijk dat voldoende akoestische maatregelen worden genomen, om hinder voor de omliggende woonentiteiten te vermijden. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Verder is de recavoorziening voldoende uitgerust. Er zijn twee toiletten voorzien, die worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel. Als suggestie wordt meegegeven om in plaats van 2 toiletten één genderneutraal toilet te voorzien dat óók toegankelijk is voor mensen met een beperkte mobiliteit. Dit wordt genoteerd bij de **opmerkingen** van het besluit.

De nieuwe koffiezaak maakt gebruik van een bestaande, gemeenschappelijke afvalberging aan de achterzijde van het perceel, met een oppervlakte van 25 m². Deze voorziening werd oorspronkelijk ontworpen en vergund op maat van de 72 woonunits voor studenten en drie handelsruimtes binnen het gebouw, zonder een specifieke toewijzing van afvalruimte per functie. De bijkomende afvalproductie die gepaard gaat met de exploitatie van een kleinschalige koffiezaak wordt als beperkt beschouwd en is vergelijkbaar met die van de reeds vergunde handelszaken. Op basis hiervan wordt geoordeeld dat de bestaande afvalberging volstaat voor de beoogde functiewijziging en dat bijkomende afvalruimte niet vereist is.

Ook de mobiliteitsimpact van de functiewijziging wordt als beperkt ingeschat. Het bestaande aantal vergunde fietsstaanplaatsen voor personeel en bezoekers van de handelsruimte volstaat eveneens voor de kleinschalige koffiezaak. Het voorzien van bijkomende fietsenstallingen is dan ook niet noodzakelijk.

De toevoeging van een nieuwe raamopening in de blinde gevel van de onderdoorgang wordt positief beoordeeld: deze ingreep zorgt niet alleen voor extra daglicht in de handelsruimte, maar verhoogt ook de sociale veiligheid in de doorgang.

Tot slot wordt ter informatie nog meegegeven dat vooraleer de zaak effectief kan openen, de uitbater nog dient te beschikken over een geldig horeca-attest. Er werd ook opgemerkt dat er geen zaakgebonden publiciteit is aangevraagd. Voor een eventuele toekomstige zaakgebonden publiciteitsinrichting (die niet onder het [vrijstellingsbesluit](#) valt) is er een bijkomende omgevingsvergunning vereist is. Dit wordt meegegeven bij de **opmerkingen**.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025031641 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het betreft een functiewijziging van een handelsruimte 03 naar koffiebar aan AUVANI bv (O.N.:0541453901) gelegen te Dampoortstraat 53-59, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden. Hiervoor wordt verwezen naar het advies van 12 juni 2025 met kenmerk 075608-005/EM/2025, dat is toegevoegd als bijlage op het omgevingsloket.

Voorwaarden OMV_2022132180

De bijzondere voorwaarden uit de voorgaande omgevingsvergunning (OMV_2022132180) blijven onverminderd van kracht.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Afvoerkanaal voedselbereidingen

In de aanvraag is geen afvoerkanaal voorzien voor de afvoer van lucht of dampen afkomstig van voedselbereiding, wat een afwijking vormt op artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement.

Aangezien het hier gaat om een kleinschalige koffiebar zonder keukeninrichting, waar enkel eenvoudige bereidingen plaatsvinden (zoals het opwarmen van gebak of granola in een oven), kan in dit geval een tijdelijke vrijstelling worden toegestaan.

Deze vrijstelling geldt uitsluitend zolang de recazaak zich beperkt tot dit type bereidingen. Indien op termijn complexere gerechten worden bereid waarbij damp- of geurhinder kan ontstaan (bijvoorbeeld het bakken of koken van warme maaltijden), moet alsnog een afvoerkanaal worden voorzien dat voldoet aan de bepalingen van artikel 3.10 uit het Algemeen Bouwreglement.

Afvalwater – vetafscheider

Bij bepaalde voedselbereidingen kan de opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Gezien de aard van de voorgestelde recavoorziening kan voor de inrichting van een recazaak een vrijstelling verleend worden. Wanneer er in de recavoorziening meer complexe voedselbereidingen zouden worden gemaakt, met meer kans op vetopstapeling, zal het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moeten afgevoerd worden via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Horeca-attest

Voor de zaak kan openen, dient de uitbater te beschikken over een horeca-attest.

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.

Geluid

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

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

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

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

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

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

Aangepast toilet

Als suggestie wordt meegegeven om, in plaats van twee afzonderlijke toiletten, één genderneutraal toilet te voorzien dat ook toegankelijk is voor personen met een beperkte mobiliteit. Dit is geen verplichting, maar een aanbeveling in het kader van inclusieve en toegankelijke inrichting.

Om aan de standaard toegankelijkheidsvereisten te voldoen, zouden de ruwbouwafmetingen van het toilet minimaal 1,70 m op 2,25 m moeten bedragen. Na afwerking van de wanden en rekening houdend met plinten, moet een vrije ruimte van minstens 1,65 m op 2,20 m gegarandeerd blijven. De deur dient daarbij in de korte zijde van het lokaal geplaatst te worden.

Publiciteit

Voor een eventuele toekomstige zaakgebonden publiciteitsinrichting (die niet onder het [Vrijstellingsbesluit](#) valt) is er een bijkomende omgevingsvergunning vereist is.

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

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

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

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

De 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_06052 - OMV_2025031641 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het betreft een
functiewijziging van een handelsruimte 03 naar koffiebar - zonder openbaar onderzoek -
Dampoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025031641

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_Dampoortstraat_T_N_01.pdf	HOuwWR4rgKqGxLXHWkBOGw==
BA_Dampoortstraat_T_B_01.pdf	opjwXlaSBmECqjUkgzlqlw==
BA_Dampoortstraat_S_N_04.pdf	/TkjUxLzK23kwJRIAlPdew==
BA_Dampoortstraat_S_N_03.pdf	Tsf93oh6iUhwYiRCebGuXA==
BA_Dampoortstraat_S_N_02.pdf	6zcNj0MEa6+D6Bl78j57VQ==
BA_Dampoortstraat_S_N_01.pdf	pwmu9R9U9j0X1KxJk4OJtw==
BA_Dampoortstraat_S_B_04.pdf	IWZT4MYh1/kaHfZOyzGQUg==
BA_Dampoortstraat_S_B_03.pdf	UY/dUM+HJbYwPZMvZKvtHQ==
BA_Dampoortstraat_S_B_02.pdf	fVajoEfDTpTmCqg4BBRLjA==
BA_Dampoortstraat_S_B_01.pdf	InnyjQVwDvlxy7m0ZonGIw==
BA_Dampoortstraat_P_N_06.pdf	g4k/MVikb7ZLNu+uEVWhXg==
BA_Dampoortstraat_P_N_05.pdf	Nx6S6ga/PVTHEkh8AbGTlw==
BA_Dampoortstraat_P_N_04.pdf	Hh1ODXrgqz1ZRxcKWh/PeQ==
BA_Dampoortstraat_P_N_03.pdf	88Mxa8ptXRDcvHxfkKjOog==

BA_Dampoortstraat_P_N_02.pdf	uER3IPbbr+yWbtGoKhTwBw==
BA_Dampoortstraat_P_N_01.pdf	ptdqy2u0EzQO/8Gj+9OiLw==
BA_Dampoortstraat_P_B_06.pdf	u8v4wrb7ZK1bUT6yelAZjA==
BA_Dampoortstraat_P_B_05.pdf	fewNvlvLHdc2+A8uqVe/TQ==
BA_Dampoortstraat_P_B_04.pdf	wCcmkccu2gqYlX2VE6rnCA==
BA_Dampoortstraat_P_B_03.pdf	YqR+GSEBn51c2OITGhDiLA==
BA_Dampoortstraat_P_B_02.pdf	VZ+sloi8hN0PoRR0+eK93g==
BA_Dampoortstraat_P_B_01.pdf	sFPPJyrInnNa/eg6mhkQRw==
BA_Dampoortstraat_L_N_01.pdf	JSbJORH88ThKeUliRQ1eow==
BA_Dampoortstraat_L_B_01.pdf	KUQQPyrtb2qE4ZTBU3BPIg==
BA_Dampoortstraat_I_N_01.pdf	mPc2XjwG9JdPd0HUlosRDw==
BA_Dampoortstraat_I_B_01.pdf	Zof4tymT4afXCav5H+ETjA==
BA_Dampoortstraat_G_N_02.pdf	eUOEQXp8oWN+kfWN+xpKw==
BA_Dampoortstraat_G_N_01.pdf	JFTVrKDmWPJQrMZFG5puVw==
BA_Dampoortstraat_G_B_02.pdf	f22U71fTNHKIF2x9aeBpHw==
BA_Dampoortstraat_G_B_01.pdf	bXfEI1R9wBmr1wlpGy1HBA==