



2025_CBS_08274 OMV_2025077461 K - aanvraag omgevingsvergunning voor omvorming van galerij naar recazaak - zonder openbaar onderzoek - Dendermondsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 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

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?

De heer Phil Dewulf met als contactadres Dendermondsesteenweg 78, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025077461) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: omvorming van galerij naar recazaak
- Adres: Dendermondsesteenweg 80, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 196A4 en 196K5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
18 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project is gelegen aan de Dendermondsesteenweg, in de wijk Dampoort. De directe omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, waarbij de meeste hoofdgebouwen drie bouwlagen tellen. Een beperkt aantal panden bestaat uit twee bouwlagen. De gelijkvloerse verdiepingen zijn voornamelijk ingevuld met functies zoals horeca, handel en diensten. Op de bovenliggende verdiepingen bevinden zich doorgaans woningen.

De huidige aanvraag heeft betrekking op twee percelen, waarbij het ene perceel achter het andere gelegen is. De kern van de aanvraag heeft echter betrekking op het achterliggende perceel (ca. 845 m²), dat geen directe aansluiting heeft op de openbare weg. Binnen deze aanvraag worden stedenbouwkundige handelingen voorgesteld voor beide percelen, maar de kern van de aanvraag situeert zich op het achterliggende perceel. Op het achterliggende perceel bevindt zich een voormalig fabriekspand dat in werd gereconverteerd tot een multifunctioneel gebouw met kantoren, een galerij en een eengezinswoning (zie historiek). Dit pand is een halfopen, langwerpig gebouw. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen, is volledig onderkelderd en heeft een zadeldak en heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 340 m².

Het gebouw op het achterste perceel is opgedeeld in twee functionele delen:

1. Voorste deel – (semi-)publieke functies

- Gelijkvloers: Hier bevindt zich een galerijruimte met een bruto vloeroppervlakte van ca. 110 m². De netto oppervlakte van de galerij bedraagt ca. 71 m². In het achterste gedeelte van de galerij/kantoorruimte op het gelijkvloers bevindt zich een vide van ca. 25 m², die een ruimtelijke verbinding creëert tussen de galerij en de onderliggende kelderverdieping. Beide niveaus zijn intern verbonden via een trap binnen deze vide.
- Verdiepingen: boven de galerij zijn twee duplex kantoorruimtes ingericht, die bereikbaar zijn via een buitentrap en een passerelle.
- Kelder: De kelderruimte van ca. 87,2 m² wordt deels gebruikt door de bistro in het voorliggende perceel en deels door de kantoren op de verdiepingen. De verdeling is respectievelijk 60,02 m² en 25,12 m².

2. Achterste deel – eengezinswoning

- Gelijkvloers: Ingericht als leefruimte.
- Verdieping: Bevat de slaapperelateerde functies. Deze verdieping is zowel bereikbaar via de gelijkvloerse bouwlaag als via een buitentrap met passerelle.

3. Tussen de galerij en de eengezinswoning bevindt zich een sanitaire ruimte die bestemd is voor bezoekers van de galerij. Deze voorzieningen zijn niet rechtstreeks toegankelijk vanuit de galerij zelf, maar enkel bereikbaar via de buitenruimte. Achter de sanitaire ruimte ligt een bergruimte van ongeveer 14,7 m², die uitsluitend via deze sanitaire ruimte toegankelijk is.

Rechts van het gereconverteerde fabriekspand rest er nog een bouwvrije strook van ca. 3,2 m aan de voorzijde (ter hoogte van de voorste perceelsgrens) en zo'n 40 cm aan de achterzijde (ter hoogte van de eengezinswoning).

De eerdere reconversie kaderde binnen een breder ontwikkelingsproject, waarbij ook het voorliggende perceel betrokken was. Aan de straatzijde van het voorliggende perceel bevindt zich een gesloten gebouw met drie bouwlagen en een hellend dak. In het kader van de reconversie werd dit pand herbestemd tot een meergezinswoning. Nadien werd op het gelijkvloers een bistro ingericht (zie historiek). In de huidige situatie is de bistro nog steeds gevestigd op het gelijkvloers, terwijl de bovenliggende verdiepingen plaats bieden aan drie woonentiteiten.

Achter het gebouw ligt een buitenruimte van ongeveer 129 m², ingericht als terras met bijkomende voorzieningen voor het stallen van fietsen. De toegang tot het achterliggende perceel verloopt via een onderdoorgang in het gebouw op het voorliggende perceel.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bestaande galerij (handel) zal worden omgevormd naar reca. De nieuwe recazaak beschikt over een publiek toegankelijke ruimte van 91 m², aangevuld met een onderliggende kelder van circa 87 m². Deze kelder zal gedeeld worden met de bistro op het voorste perceel. De kelderverdieping zal niet meer gebruik worden door de duplexkantoren op de verdiepingen. In het kader van deze aanvraag wordt geen bijkomend terras voorzien. De hoofdingang van de nieuwe recavoorziening komt rechtstreeks uit op de terraszone van de bistro op het voorliggende perceel.

In de nieuwe recazaak wordt de bestaande vide dichtgemaakt door de aanleg van een nieuwe vloer, die twee treden hoger ligt dan het huidige vloerniveau van de rest van de recazaak. Op dit plateau wordt een salon wordt ingericht die hoort bij de recazaak.

Op de voorgevel van het pand aan de straatzijde vraagt de aanvrager de regularisatie aan van een bestaande haakse, intern verlichte lichtbak die dwars op de voorgevel geplaatst. Deze haakse publiciteitsinrichting bevindt zich boven de poort ter hoogte van de onderdoorgang, zo'n 2,2 m links van het bestaande zaakgebonden publiciteitsbord boven de ramen van de bistrozaak. De te regulariseren haakse publiciteitsinrichting hangt op een hoogte van 3,81 m boven het trottoirpeil. De lichtbak is gepositioneerd op 1,17 m van de linker en 7,69 m van de rechter perceelsgrens. De lichtbak heeft een breedte van 15 cm, een hoogte van 60 cm en steekt 42 cm uit voorbij het gevelvlak. De bestaande opschriften zullen worden vervangen door het logo van de nieuwe recazaak op het achterliggende perceel. Dit nieuwe logo zal worden aangebracht op een witte achtergrond.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/09/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning en een bakstenen industriepand. (2013/60130).

- Op 28/08/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een handelsruimte naar recazaak. (2014/60147).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 augustus 2025 onder ref. 022552-011OMG/DA/2025: zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en gedeeltelijk in een gebied voor stedelijke ontwikkeling 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.

Dit gebied is bestemd voor industriële, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, recreatie, wonen, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving.

De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijbehorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijbehorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omliggende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na de goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg. De aangevraagde handelingen bevinden zich enkel in woongebied, niet in de zone die bestemd is als gebied voor stedelijke ontwikkeling.

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.

Het project ligt gedeeltelijk in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'DAMPOORT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 februari 2023). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor stedelijke functies. Dit betreft enkel een strook op het achterliggende perceel waarin geen stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd.

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 2.15 - Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie

Artikel 2.15 vereist dat bij verbouwingen aan het gelijkvloers van een gebouw met meerdere functies, elke functie afzonderlijk en rechtstreeks toegankelijk is, zonder dat een andere functie moet worden betreden. Deze verplichting geldt enkel wanneer de indeling van het gelijkvloers door de verbouwing gewijzigd kan worden. Uitzonderingen zijn voorzien voor gebouwen met een gevelbreedte van minder dan 5 m (gemeten op de rooilijn), evenals voor nevenfuncties bij schakelwoningen of te beschermen eengezinswoningen.

Toetsing: Uit de verklarende nota blijkt dat de sanitaire ruimte zal worden gebruikt ten dienste van de recavoorziening. Over het gebruik van de achterliggende bergruimte wordt echter geen nadere toelichting gegeven. Voor deze ruimte wordt geen functiewijziging aangevraagd, noch expliciet, noch impliciet. Indien de sanitaire ruimte functioneel wordt toegewezen aan de recazaak, en de bergruimte niet, ontstaat een conflict met artikel 2.15 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent. De bergruimte is immers uitsluitend toegankelijk via de sanitaire ruimte, waardoor er geen autonome toegang bestaat zonder een andere functie te doorkruisen. Omwille van deze functionele verwevenheid dienen beide ruimtes onder één en dezelfde functie vergund te worden. In dit geval is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om de achterliggende bergruimte mee op te nemen onder de functie 'reca'.

Artikel 3.10 - Afvoerkanalen voedselbereidingen

Volgens artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement moeten lucht en dampen afkomstig uit bedrijfs- en recaruimtes waarin eetwaren worden bereid, afgevoerd worden via afzonderlijke, daartoe bestemde kanalen die uitmonden in de openlucht. De uitlaat moet zodanig gepositioneerd worden dat hinder voor omwonenden maximaal wordt beperkt. Daarbij gelden specifieke afstands- en hoogtevereisten ten opzichte van dakranden, terrassen en gevelopeningen binnen een straal van 10?m. De afvoer dient bovendien zoveel mogelijk ongehinderd verticaal te verlopen.

Toetsing: In de bijgevoegde nota geur- en geluidshinder geeft de aanvrager aan dat een dampkap met recirculatiesysteem zal worden voorzien. Een afwijking van artikel 3.10 kan enkel worden toegestaan indien wordt aangetoond dat naleving technisch of praktisch niet mogelijk is.

Aangezien het gebouw in tweede bouwlijn is gelegen en er gevels beschikbaar zijn voor een rechtstreekse afvoer naar de openlucht, wordt geoordeeld dat het technisch wel degelijk haalbaar is om te voldoen aan de bepalingen van artikel 3.10. Het realiseren van een conforme afvoerinstallatie wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** aan de vergunning gekoppeld.

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.

Het ontwerp is niet volledig in overeenstemming met de bepalingen uit de Gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Om de toegankelijkheid te garanderen bij het bestaande niveauverschil van 13 cm tussen de buitenruimte en het vloerpeil van de reczaak, werd een mobiele helling voorzien. Dit is een positieve maatregel. **Artikel 19** van de Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid bevat bijkomende technische vereisten voor de uitvoering van hellingen. In §7 wordt bepaald dat wanneer een helling een niveauverschil van meer dan 10 cm overbrugt, er langs de open zijanten en eventuele tussenbordessen over de volledige lengte een afrijdbeveiliging van minstens 5 cm hoogte moet worden voorzien.

Toetsing: De geplaatste mobiele helling voldoet niet aan de bepalingen van §7, aangezien de vereiste afrijdbeveiliging ontbreekt. Deze beveiliging is essentieel om een veilig gebruik door rolstoelgebruikers te waarborgen. Gezien de aard en omvang van de aangevraagde werken, wordt het voorzien van een afrijdbeveiliging als een proportionele en haalbare ingreep beschouwd. Daarom wordt dit opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het voorzien van een (mobiele) helling bij de sanitaire ruimte is niet verplicht volgens de geldende regelgeving. Toch wordt het toegankelijk maken van deze ruimte voor rolstoelgebruikers sterk aangemoedigd vanuit het oogpunt van inclusie en gebruiksvriendelijkheid. Dit is opgenomen als **opmerking**.

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.

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. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

4.4. Uitgeruste weg

Het achterste bouwperceel is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg, maar is bereikbaar via het voorliggend perceel dat wel aansluit aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Geluid

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

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

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

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

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

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

4.6. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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 GSV en het ABR inzake hemelwater zijn niet van toepassing.

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 omvat drie onderdelen

1. Functiewijziging van handel naar reca in een pand gelegen in de tweede bouwlijn
2. Inpandige verbouwingswerken in de nieuwe recazaak
3. Regularisatie van een haaks, intern verlicht zaakgebonden publiciteitsbord aan de voorgevel in de eerste bouwlijn

1/ Functiewijziging van handel naar reca

Omdat een recafunctie in de tweede bouwlijn mogelijk risico's op overlast met zich meebrengt, wordt een dergelijke functiewijziging met de nodige terughoudendheid beoordeeld. De ligging, buiten het directe zicht vanaf de straat, maakt dergelijke functies niet zo vanzelfsprekend.

Eerder werden op deze locatie (semi-)publieke functies zoals kantoren en een galerij vergund. Deze werden destijds als inpasbaar beschouwd vanwege hun laagdynamisch karakter, dat ondergeschikt bleef aan de levendigheid langs de Dendermondsesteenweg. In dit geval sluit de nieuwe recafunctie aan op het bestaande terras van de bistro in de eerste bouwlijn, zonder uitbreiding van die terraszone. Het kleinschalige karakter van het concept en de koppeling aan een bestaande recavoorziening beperken de extra dynamiek in de tweede bouwlijn. De aanwezigheid van de verhuurder op het perceel maakt bovendien een directe opvolging van de exploitatie mogelijk. Er wordt geen nieuw buitenteras voorzien. Uitbreiding van dit terras is ook niet toegestaan. Dit is opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er worden nog enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het project:

- Ten eerste heeft een recazaak een ander mobiliteitsprofiel dan de voormalige galerij. Bezoekers maken momenteel gebruik van openbare fietsstallingen en van de bestaande stallingen in het binnengebied, dat eigendom is van de uitbater. Indien deze eigendomsverhouding in de toekomst wijzigt, moet het project blijvend beschikken over voldoende eigen fietsparkeerplaatsen, afgestemd op het mobiliteitsprofiel. Daarbij moet steeds een vrije doorgang tot de toegangsdeuren worden gegarandeerd, zodat de bereikbaarheid voor hulpdiensten niet in het gedrang komt.
- Daarnaast is het ook wenselijk de voorziene afvalzone onder de passerelle en buitentrapp te verplaatsen naar een inpandige, goed geventileerde ruimte. Dit om geur- en visuele hinder voor omwonenden, kantoorgebruikers en terrasbezoekers te beperken. Hiervoor moet minimaal 4 m² worden voorzien. In de kelder is voldoende bergruimte aanwezig om deze opslag inpandig te realiseren.

Bovenstaande aandachtspunten zijn opgenomen als **opmerking**.

2/ Inpandige verbouwingswerken

De inpandige verbouwingswerken beperken zich tot het afsluiten van de bestaande vide door het plaatsen van een nieuwe vloer, gelegen twee treden hoger dan het huidige vloerpeil van de

recazaak. Deze ingreep optimaliseert de bruikbare oppervlakte, maar gaat wel ten koste van de oorspronkelijke ruimtelijkheid die de vide bood.

Het nieuwe platform heeft een vrije hoogte van 2,18 m. Hoewel dit relatief laag is, wordt dit in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar geacht, aangezien het geen woonfunctie betreft en er geen langdurig verblijf wordt verwacht. Er wordt van uitgegaan dat het gebruiksgenot hierdoor niet wordt aangetast. De ingreep wordt daarom stedenbouwkundig positief beoordeeld.

3/ Regularisatie van een publiciteitsinrichting

Ten slotte wordt regularisatie gevraagd voor een zaakgebonden publiciteitsinrichting voor de nieuwe recazaak. Het betreft haakse, intern verlichte lichtbak die dwars op de voorgevel aan de straatzijde wordt gemonteerd. Dit vormt de tweede publiciteitsinrichting op de voorgevel, naast de bestaande zaakgebonden reclame voor de bistro op het voorliggende perceel.

Hoewel in het algemeen terughoudend wordt omgesprongen met meerdere publiciteitsinrichtingen op één voorgevel, kan er in deze situatie voor elk van beide recavoorzieningen één zaakgebonden publiciteitsinrichting worden aanvaard. De lichtbak is geplaatst boven de onderdoorgang die toegang biedt tot de nieuwe recazaak in het binnengebied. Door haar signalisatiefunctie maakt de inrichting voor bezoekers duidelijk dat de onderdoorgang toegang geeft tot een publieke functie achteraan het perceel. De eerder sobere vormgeving van zowel de bestaande reclame voor de bistro als de te regulariseren lichtbak zorgt ervoor dat er geen sprake is van visuele overdaad. Wel wordt hiermee de maximale draagkracht van de gevel bereikt. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat geen bijkomende publiciteitsinrichtingen meer worden toegestaan.

De lichtbak hangt op voldoende hoogte boven het trottoir en blijft binnen de toegestane uitkragingen over het openbaar domein. Om lichthinder en lichtvervuiling voor straatgebruikers en bovenliggende bewoners te beperken, moet de verlichting worden uitgerust met een dimmer; dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd. Aangezien het definitieve logo nog niet vaststaat, wordt aanvullend als **bijzondere voorwaarde** bepaald dat het ontwerp sober blijft en uitsluitend zaakgebonden publiciteit mag bevatten.

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_2025077461 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 omvorming van galerij naar recazaak aan de heer Phil Dewulf gelegen te Dendermondsesteenweg 80, 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:

Voorschriften die voortvloeien uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 augustus 2025 met kenmerk 022552-011OMG/DA/2025).

Geur

De uitbating moet te allen tijde voldoen aan het Algemeen Bouwreglement. Artikel 3.10 van deze stedenbouwkundige verordening bepaalt dat de uitlaat van keukendampen zodanig moet worden geplaatst dat hinder voor omwonenden maximaal wordt beperkt. Concreet moet de uitlaat zich bevinden op minstens 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop zij is geplaatst, én op minstens 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10?m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitmonding van het afvoerkanaal.

Geluid

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

Toegankelijkheid

De aanvraag moet voldoen aan de Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid. In artikel 19 §7 van de Gewestelijke verordening toegankelijkheid wordt bepaald dat wanneer een helling een niveaueverschil van meer dan 10 cm overbrugt, er langs de open zijanten en eventuele tussenbordessen over de volledige lengte een afrijdbeveiliging van minstens 5 cm hoogte moet worden voorzien. De voorziene helling aan de hoofdingang van de recazaak moet ook hieraan voldoen.

Terras

Uitbreiding van het buitenterras is niet toegestaan.

Publiciteitsinrichting

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.

Zaakgebonden karakter

De tekst/het logo moet sober zijn van aard en mag enkel zaakgeboden publiciteit weergeven.

Geen bijkomende publiciteitsinrichtingen

Met de regularisatie van de haakse, zaakgebonden publiciteitsinrichting wordt de maximale draagkracht van de gevel bereikt. Bijkomende publiciteitsinrichtingen zijn niet toegestaan.

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.

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 = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Horeca-attest

De uitbater moet voor aanvang beschikken over een geldig horeca-attest. In dit horeca-attest worden de uiterlijke sluitingstijd van de zaak vastgesteld. Ter informatie: de recazaak in de eerste bouwlijn sluit 22 uur, zodat de nachtrust van de bewoners niet wordt verstoord.

Geluid

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

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

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

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

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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

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).

Zakelijk karakter

De (semi-)publieke functies op het achterste perceel hebben nood aan een blijvend recht van doorgang via een erfdienstbaarheid op het voorliggende perceel. Een omgevingsvergunning heeft echter louter een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

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.

Mobiliteit

De exploitant dient ervoor te zorgen dat binnen de projectzone voldoende fietsparkeerplaatsen voor klanten en personeel aanwezig zijn, zodat fietsen niet hinderlijk geparkeerd worden voor gebruikers van omliggende percelen of het openbaar domein. De stallingen moeten zo worden gepositioneerd dat alle toegangsdeuren te allen tijde vrij blijven.

Opslag van afval

De afvalopslag dient bij voorkeur te gebeuren in een inpandige, goed geventileerde ruimte van minimaal 4 m², bij voorkeur in de kelder, om geur- en visuele hinder voor omwonenden, kantoorgebruikers en terrasbezoekers te minimaliseren.

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08274 - OMV_2025077461 K - aanvraag omgevingsvergunning voor omvorming van galerij naar reczaak - zonder openbaar onderzoek - Dendermondsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025077461

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_0_T_N.pdf	4lKGX/SeTAqp901J9x2GtQ==
BA_0_T_B.pdf	cgklukOnrg8rnP/j+NF+Tg==
BA_0_S_V_4_publiciteit.pdf	ibGDOUMZHqGIHlm/1olbhg==
BA_0_S_N_3.pdf	Krulmy1VeRY7nXy8Pab0aA==
BA_0_S_N_2.pdf	7Z67umFJgVVcTXIfE4Qfmw==
BA_0_S_N_1.pdf	yZz++Hfe2M+3iXfwHNdSBg==
BA_0_S_B&N_4_publiciteit.pdf	cN+ESA1yLQ/ukZNPLDUfcg==
BA_0_S_B_3.pdf	BmsITc/n+P6hYrAvSrZ6Ug==
BA_0_S_B_2.pdf	/7PTyKsCCYmU5iKzIJngag==
BA_0_S_B_1.pdf	dogO1C0UAbYSdFSKw+XTgw==
BA_0_P_N_0.pdf	9ZZM5deyxQaTiXL6ALbbug==
BA_0_P_N_-1.pdf	DKqarWeFRyDigbG14vYoaw==
BA_0_P_B_0.pdf	xzsUOiwyDeYoS69Qui8NA==
BA_0_P_B_-1.pdf	pYlEqUxB8JWcOx6kCUNNg==

BA_0_L_N.pdf	naj4QJoCzKkjeLj1wh9hvg==
BA_0_L_B.pdf	xfC4F6oqZdtmnKMc/5EhmA==
BA_0_I_B&N.pdf	QEGJ+bEqz+DAjuZ8o8cCOA==
BA_0_G_V_3_publiciteit.pdf	Qm5ZZaNdlQngNsq73p5O3w==
BA_0_G_N_2.pdf	a8trJ9Ac8vuvwGtpyNo6kQ==
BA_0_G_N_1.pdf	D6g7fRuMxF03s8LKKUv0YQ==
BA_0_G_B&N_3_publiciteit.pdf	TMCuSAqujTHvBstf7o39iQ==
BA_0_G_B_2.pdf	rLRGTfx/jhAbu1MIAB53Zg==
BA_0_G_B_1.pdf	wFfMSB8iT1Po05MUMPUO9w==
Alberte Deli_OV05_gevel en snede, bestaande en nieuwe toestand_publiciteit.pdf	fDphpdBTvCU97UmkkPNUug==
Alberte Deli_OV04_plannen, gevels, sneden nieuwe toestand_BRANDWEER.pdf	aK5pzFx5GvvIr285Bj9VYQ==
Alberte Deli_OV03_plannen, gevels, snede nieuwe toestand.pdf	hCY8av8ZVPaDsTW7zXyfNA==
Alberte Deli_OV02_plannen, gevels, snede bestaande toestand.pdf	lpLw7MeHBv+AxJTvMsha1A==
Alberte Deli_OV01_terreinprofielen & inplanting.pdf	ROQNTjtQLv/jfZ8BlrhkGw==
4 aug 2025_luum_25_1663_BA_Alberte - DELI_aangepast stedenbouw-Model.pdf	EWMLWtmS1x2AhIcJryOBaA==