



2026_CBS_07151 OMV_2026074492 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie (restaurant) en het exploiteren van een warmtepomp en koelinstallaties - zonder openbaar onderzoek - Sint-Dionysiusstraat, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Necati Cekic - Nurdan Dogan met als contactadres Spitaalpoortstraat 26, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026074492) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 juni 2026.

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

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie (restaurant) en het exploiteren van een warmtepomp en koelinstallaties
- Adres: Sint-Dionysiusstraat 16, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 10A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 juli 2026.
De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Sint-Dionysiusstraat in de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (2 bouwlagen en een hellend dak).

De bestaande woning heeft een bouwdiepte van 17,45 m op het gelijkvloers en 8,80 m op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 4,30 m en de nokhoogte 8,40 m. Op het gelijkvloers bevinden zich momenteel een winkelruimte, garage, eetruimte, zitruimte, keuken, badkamer en berging. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers en twee zolderruimten.

Na de verbouwing krijgt het gebouw een bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De bestaande hellende dakstructuur wordt verwijderd en zowel het hoofdvolume als de achterbouw worden afgewerkt met platte daken. De kroonlijsthoogte aan de straatzijde wordt verhoogd tot 6,60 m. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw is 3,50 m.

Op het gelijkvloers wordt een pita-restaurant ingericht met een publieke ruimte aan de straatzijde en een rechtstreekse relatie met de achtertuin via een terras. Rechts van de gevel wordt een afzonderlijke toegang voorzien naar de woning. Aan de voorzijde wordt tevens een fietsenberging ingericht. Aan de achterzijde van het gebouw wordt een tuinkamer voorzien die aansluit op de achterliggende tuin. De woning op de verdieping wordt ingericht met een traphal, een leefruimte met open keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Achter het gebouw bevindt zich een private tuin met een diepte van ongeveer 39 m.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diepvries, saladebar, drankenkoeler en warmtepomp/airco. Nieuw	10,3 kW

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 juli 2026 onder ref. 077751-001/EVM/2026.

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** De publiek toegankelijke inrichting en de woning moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met eventuele deuren in deze wanden EI1 30.*

** Wanneer de keuken niet gecompartmenteerd is ten opzichte van het restaurant, is elk vast frituurtoestel voorzien van een vaste automatische blusinstallatie die gekoppeld wordt aan een toestel dat de toevoer van energie naar het frituurtoestel onderbreekt. Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op*

<https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publieke-inrichting>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in kroonlijsthoogte in meter, zone voor tuinen en zone voor wonen: halfopen en gesloten bebouwing.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, met uitzondering van volgende punten:

Art. 3.9 – Afvalruimte bij horecazaken:

Dit artikel stelt dat elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, een ruimte moet hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. In de plannen is wel een berging voorzien op het gelijkvloers, maar deze behoort tot de woning. Er is geen berging voorzien in de horecazaak. Bijgevolg wordt in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning opgenomen dat een berging moet voorzien worden binnen de nevenfunctie conform art. 3.9 van het algemeen bouwreglement.

Art. 3.10 – Afvoerkanalen voedselbereidingen:

Dit artikel stelt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen en 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 m 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 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uitredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Op de plannen van de nieuwe toestand staan geen afvoerkanalen aangeduid, waardoor ook niet aan dit artikel getoetst kan worden. Om hinder naar de omgeving maximaal te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden van deze vergunning opgenomen dat een afvoerkanaal voor voedselbereidingen moet voorzien worden conform art. 3.10 van het algemeen bouwreglement.

Bijgevolg is de aanvraag, mits het naleven van de bijzondere voorwaarden, conform de wettelijke bepalingen.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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 bestaande woning wordt uitgebreid en er gebeuren werken aan de afwatering in het bestaande hoofdvolume waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De volledige horizontale dakoppervlakte van de woning moet in rekening gebracht worden, deze bedraagt 123,51 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10000 liter.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- **Kwalitatieve afwerking scheidingsmuur:** De bezwaarschrijver vraagt aandacht voor een kwalitatieve afwerking van de delen van de aanpalende woning die na de werken bloot komen

te liggen, met voldoende thermische en akoestische isolatie en een wind- en waterdichte afwerking. De bezwaarschrijver vraagt eveneens duidelijkheid over de manier waarop wordt gegarandeerd dat de nieuwe scheidingsmuur akoestisch volledig losstaat van de bestaande woning om geluidsoverdracht te voorkomen.

Bespreking: De bezorgdheid omtrent de afwerking van de vrijgekomen delen van de aanpalende woning na de sloopwerken wordt bijgetreden. Om die reden moeten de vrijgekomen scheidingsmuren op een esthetisch verantwoorde en technisch kwalitatieve wijze water- en winddicht afgewerkt worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**. De wijze waarop de werken gebeuren, is een burgerrechtelijke aangelegenheid en moet gebeuren in onderling overleg tussen de betrokken partijen.

- **Mogelijke hinder van de snackbar:** De bezwaarindieners vreest dat de uitbating van een snackbar zal leiden tot een aanzienlijke toename van geurhinder en een aantasting van de woon- en leefkwaliteit. Daarnaast wordt gevraagd om garanties omtrent de doeltreffendheid van de ventilatie- en afzuiginstallaties.

Bespreking: Gelet op de beperkte schaal van de horecazaak en voor zover wordt voldaan aan de geldende regelgeving, in het bijzonder artikel 3.9 en 3.10 van het Algemeen Bouwreglement, wordt de impact van de uitbating op de woon- en leefkwaliteit van de omgeving als beperkt ingeschat. De ventilatie- en afzuiginstallaties moeten volgens de bijzondere voorwaarden van de vergunning bovendien zodanig te worden uitgevoerd en onderhouden dat hinder voor de omgeving maximaal wordt voorkomen.

- **Eeterras achteraan:** De indiener van het bezwaar verzet zich tegen het geplande terras aan de achterzijde wegens de te verwachten geluidshinder, de negatieve impact op het rustige gebruik van de aanpalende woning en een mogelijke aantasting van de privacy doordat klanten van de snackbar gebruik zouden kunnen maken van of zicht zouden hebben op de achterliggende tuinzone.

Bespreking: Dit bezwaar wordt gedeeltelijk gevolgd. Het achterliggende terras en de tuinzone bevinden zich in een stedelijke context waar een zekere mate van inblik tussen aanpalende percelen eigen is aan de omgeving. De bezorgdheid omtrent een intensiever gebruik van de buitenruimte door klanten van de horecazaak is evenwel gegrond. Om de woonkwaliteit van de aanpalende percelen te vrijwaren, wordt als bijzondere voorwaarde aan de vergunning opgelegd dat het achterliggende terras niet mag worden gebruikt in functie van de horecazaak. Het terras en de tuinzone mogen uitsluitend worden gebruikt door de bewoners van de woonentiteit. Hierdoor wordt vermeden dat klanten van de horecazaak gebruik maken van deze buitenruimte, waardoor mogelijke bijkomende hinder inzake geluid en privacy voldoende wordt beperkt.

- **Afval en leeggoed:** De indiener van het bezwaar vraagt duidelijkheid over de opslag van afval en leeggoed en vreest geur-, insecten- en geluidshinder indien deze buiten worden gestockeerd.

Bespreking: Het bezwaar is gegrond. In de aanvraag wordt geen specifieke afvalberging voor de horecazaak voorzien. Om hinder naar de omgeving te voorkomen, moet de uitbating evenwel voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent. Daarom wordt als bijzondere voorwaarde aan de vergunning opgelegd dat binnen de horecazaak een voldoende ruime afvalberging wordt ingericht met een minimale oppervlakte van 4 m², bestemd voor de opslag van afval en leeggoed.

Door het voorzien van een interne afvalberging wordt vermeden dat afval of leeggoed buiten wordt opgeslagen, waardoor mogelijke geur-, insecten- en geluidshinder voor de omwonenden tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Het bezwaar wordt in die zin ondervangen door het opleggen van deze **bijzondere voorwaarde**.

- **Delivery en wachtende koeriers en verkeersveiligheid:** De indiener vreest bijkomende geluidshinder door leveringsdiensten en wachtende koeriers ter hoogte van de woning, in het bijzonder nabij het raam in de voorgevel. Daarnaast wordt aangehaald dat de bevoorrading van de snackbar de bestaande verkeers- en veiligheidsproblemen in de smalle straat verder kan versterken.

Bespreking: Het aan- en afrijden van leveringsdiensten, het tijdelijk wachten van koeriers en de bevoorrading van een handelszaak zijn activiteiten die in beperkte mate eigen zijn aan een horecafunctie. Uit het dossier blijkt niet dat specifieke voorzieningen worden ingericht die aanleiding zouden geven tot een buitengewone concentratie van leveringsverkeer of wachtende koeriers. Evenmin wordt aangetoond dat de aanvraag een zodanige toename van verkeersbewegingen met zich zou meebrengen dat de verkeersveiligheid of de leefbaarheid van de straat hierdoor onaanvaardbaar in het gedrang komt. Bijgevolg biedt deze bezwaargrond onvoldoende elementen om de aanvraag ruimtelijk onaanvaardbaar te achten.

- **Appartement op de eerste verdieping:** De indiener vreest geluidshinder door de inrichting van een appartement op de eerste verdieping, omdat de leefruimtes van het appartement zich naast de slaapkamers van de aanpalende woning bevinden.

Bespreking: Het voorzien van een woonentiteit op de eerste verdieping is in overeenstemming met de woonfunctie van het gebouw en gebruikelijk in een stedelijke context. Een zekere mate van geluidsoverdracht tussen aanpalende woningen is eigen aan het wonen in een gesloten bebouwing. Er zijn geen aanwijzingen dat de inrichting van het appartement aanleiding zal geven tot abnormale of onaanvaardbare hinder. De exacte inrichting van de ruimtes en de plaatsing van de keuken behoren bovendien niet tot de ruimtelijke beoordelingsgronden van de voorliggende aanvraag. Dit bezwaar wordt niet gevolgd.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande rijwoning waarbij een restaurant op het gelijkvloers en een duplexwoning wordt ingericht. De voorgestelde werken zijn in overeenstemming met de voorschriften van het geldende RUP.

De aanvraag voorziet in een kwalitatieve herinrichting van het bestaande gebouw. De uitbreiding van het bouwvolume blijft binnen de mogelijkheden die het RUP biedt en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke draagkracht van het perceel. De voorziene bouwdieptes en bouwhoogtes zijn conform de stedenbouwkundige voorschriften.

De functiemix van horeca op het gelijkvloers, naast een woning met de voornaamste leefruimtes op de bovenverdieping sluit aan bij de stedelijke context en draagt bij tot een levendig straatbeeld. De afzonderlijke toegang tot de woning waarborgt een goede functionele scheiding tussen beide functies. De duplexwoning beschikt over voldoende leefkwaliteit dankzij een logische interne organisatie met volwaardige woonruimtes. Ook de buitenruimte blijft

kwalitatief ingericht. Ondanks de uitbreiding blijft een diepe en bruikbare tuin van ongeveer 39 m behouden, waardoor voldoende onbebouwde ruimte aanwezig blijft.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de aanvraag dan ook gunstig beoordeeld worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, gft, keuken- en voedselafval, glas, olie...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform VLAREMA is het verplicht het gescheiden bedrijfsafval in te zamelen en gescheiden van het huishoudelijk afval te laten ophalen door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Het is eveneens verplicht een afvalstoffenregister bij te houden.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Een ruimte voor het stallen van bedrijfsafvalcontainers moet voorzien worden binnen de ruimte van de nevenfunctie, conform artikel 3.9 van het ABR. Dit wordt als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning opgenomen.

Aspect afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het restaurant dient via een vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning opgenomen.

Aspect geluid

De buitenunit van de warmtepomp wordt in het midden van het dak van de eerste verdieping geplaatst. In het dossier wordt aangegeven dat alle buitentoestellen (ook motor van dampkap) een maximale geluidsproductie van 35 dB zullen hebben. Indien hier aan voldaan wordt kan er aangenomen worden dat er voldaan wordt aan de Vlare-normen.

Daarnaast dienen er voldoende maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en exploitatie) in de buurt te voorkomen. Dit wordt als voorwaarde/opmerking bij de stedenbouwkundige vergunning opgenomen.

Aspect lucht

Koelinstallaties

Er wordt een diepvries, koeltoog, drankenkoeler en warmtepomp voorzien. De aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn nog niet gekend. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient toegepast.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geur

De geur van een pitta restaurant kan aanleiding geven tot geurhinder. Naast het voorzien van de uitlaat conform artikel 3.10 van het ABR dient volgende maatregelen toegepast om geurhinder te beperken:

- Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden (vetfilter, UV filter, luchtfilter, elektrostatische filter, actief kool filter, neutralisatie, ..). Dit filtersysteem dient voorzien worden van een gedegen onderhoud.

- Wanneer gebakken wordt op houtskool (grill), is een combinatie van filtersystemen nodig:

*Voorfilter (vetvangfilter)

*Geurfilterkast met actief kool: dit dient regelmatig te worden vervangen om de werking te garanderen.

- Het ophopen van stof kan de doorstroming van lucht belemmeren, wat de werking van de ventilatie verslechtert en meer geluid veroorzaakt. De ventilatiekanalen moeten daarom regelmatig gereinigd en onderhouden worden.

Deze maatregelen worden als **bijzondere voorwaarden** opgenomen.

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.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diepvries, saladebar, drankenkoeler en warmtepomp/airco. Zie ook lijst en plan in bijlage Nieuw	10,3 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2026074492_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de

omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie (restaurant) en het exploiteren van een warmtepomp en koelinstallaties aan Necati Cekic - Nurdan Dogan gelegen te Sint-Dionysiusstraat 16, 9051 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Restaurant met inrichtingsnummer 20260612-0023 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Diepvries, saladebar, drankenkoeler en warmtepomp/airco. Zie ook lijst en plan in bijlage Nieuw	10,3 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDE(N) VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Buitenruimte bij horecazaak

Het aan de nevenfunctie grenzende terras is uitsluitend bestemd voor de woonentiteit en mag niet worden gebruikt ten behoeve van een horecafunctie. Er wordt geen buitenruimte vergund die verbonden is aan de nevenfunctie.

Geurhinder

Volgende maatregelen dienen toegepast om geurhinder te beperken:

- Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden (vetfilter, UV filter, luchtfilter, elektrostatische filter, actief kool filter, neutralisatie, ..). Dit filtersysteem dient voorzien worden van een gedegen onderhoud.
- Wanneer gebakken wordt op houtskool (grill), is een combinatie van filtersystemen nodig:
 - Voorfilter (vetvangfilter)
 - Geurfilterkast met actief kool: dit dient regelmatig te worden vervangen om de werking te garanderen.
- Het ophopen van stof kan de doorstroming van lucht belemmeren, wat de werking van de ventilatie verslechtert en meer geluid veroorzaakt. De ventilatiekanalen moeten daarom regelmatig gereinigd en onderhouden worden.
- De plaatsing van het afvoerkanaal voor voedselbereidingen moet voorzien worden conform art. 3.10 van het algemeen bouwreglement.

Afvalberging

Een ruimte voor het stallen van bedrijfsafvalcontainers moet voorzien worden binnen de ruimte van de nevenfunctie. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn.

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.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

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

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

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

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

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

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

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

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

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

Opbouw

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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

Oprit

De oprit zal verwijderd worden (zie opmerkingen).

BIJZONDERE VOORWAARDE(N) VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Publiciteitsinrichtingen

Met deze aanvraag wordt geen zaakgebonden publiciteitsinrichting vergund. Deze moeten worden aangevraagd als deze niet voldoen aan het vrijstellingsbesluit.

Afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, gft, keuken- en voedselafval, glas, olie...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Conform VLAREMA is het verplicht het gescheiden bedrijfsafval in te zamelen en gescheiden van het huishoudelijk afval te laten ophalen door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Het is eveneens verplicht een afvalstoffenregister bij te houden.

Koelinstallaties

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient toegepast.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen

van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_07151 - OMV_2026074492 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een eengezinswoning met gelijkvloerse nevenfunctie (restaurant) en het exploiteren van een warmtepomp en koelinstallaties - zonder openbaar onderzoek - Sint-Dionysiusstraat, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026074492

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_Eengezinswoning_I_B_1_Inplanting.pdf	z+jvH0sjkLQRQjdkdADu1g==
BA_Eengezinswoning_G_B_1_Voorgevel.pdf	a+7e7qT0CSdXmfwkV/BK+A==
BA_Eengezinswoning_G_B_2_Achtergevel.pdf	+rL7VHsfCoPzDExlqcErGQ==
BA_Eengezinswoning_G_N_1_Voorgevel.pdf	uCDcTpCKcH6W4JLchnrABw==
BA_Eengezinswoning_G_N_2_Achtergevel.pdf	fpo3ELkqfZKg4YnSJl9FxQ==
BA_Eengezinswoning_I_N_1_Inplanting.pdf	8af3aET1SprQ+hRJlmiy0Q==
BA_Eengezinswoning_L_B_1_Legende.pdf	S2D7AnT7NO1UjJlCYy4zBA==
BA_Eengezinswoning_P_B_1_Fundering.pdf	2s+Ch3Y5AcX6uUwsrCu1qw==
BA_Eengezinswoning_P_B_2_Gelijkvloers.pdf	SGHDQVxM4OKD9uuE+Xfxhw==
BA_Eengezinswoning_P_B_3_Verdieping 1.pdf	Dw+EBgiKhUBUwYDHTmxE+A==
BA_Eengezinswoning_P_N_0_Riolering.pdf	W02xhZuGd60i/Ftuv6a6Wg==
BA_Eengezinswoning_P_N_1_Infiltratie.pdf	5mJOQHURzmUR3B1zj76ubg==
BA_Eengezinswoning_P_N_2_Fundering.pdf	mMuDQH27m6jAOFnnjzXFCg==
BA_Eengezinswoning_P_N_3_Gelijkvloers.pdf	XiXSVeroeBp0x85OKnssRg==

BA_Eengezinswoning_P_N_4_Verdieping 1.pdf	g77nJDif5GeeOa/Df/iqhA==
BA_Eengezinswoning_P_N_5_Dakenplan .pdf	DUrjHN8YmMhZlyeemT5fsQ==
BA_Eengezinswoning_S_B_1_Doorsnede. pdf	agIVRI0M+81zQnX63IOqlw==
BA_Eengezinswoning_S_N_1_Doorsnede .pdf	RZ1oJoEw9/Sd5fVhc5fB9g==
BA_Eengezinswoning_T_B_1_Terreinprof iel.pdf	xGOy2lcOgxEGfBguovSbKA==
BA_Eengezinswoning_T_N_1_Terreinpro fiel.pdf	2xHGUAhV+yT5ll2uixxyA==