



2025_CBS_01835 OMV_2024161134 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing en functiewijziging van detailhandel in gesloten bebouwing tot horeca - zonder openbaar onderzoek - Kortedagsteeg en Sint-Jansvest, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SIBLING HOSPITALITY GROUP BV met als contactadres Kortedagsteeg 33, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024161134) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing en functiewijziging van detailhandel in gesloten bebouwing tot horeca
- Adres: Kortedagsteeg 33 en Sint-Jansvest 3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 746D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 januari 2025.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Kortedagsteeg in de historische binnenstad. De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Aan de overzijde van de straat bevinden zich bouwvolumes van drie tot vier bouwlagen afgewerkt met een zadeldak of een plat dak. Langs de straatzijde waar het perceel deel van uitmaakt betreft het voornamelijk panden met drie tot vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak of een hellend dakvlak. De meeste panden beschikken over een residentiële bestemming met op het gelijkvloers een economische plint.

PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,81m. Het perceel beschikt over een grillige vorm en heeft een maximale diepte (gemeten langsheen de linkerperceelsgrens) van 28,76m. Het perceel beschikt over een oppervlakte van 162,60m².

ERFGOED

Vele panden in de omgeving beschikken over erfgoedwaarden. Op het perceel van aanvraag bevindt zich een pand dat samen met het rechteraanpalende pand is opgenomen op [de inventaris](#) van het bouwkundig erfgoed. In de inventaris worden de panden als volgt omschreven: *“Twee breedhuizen met drie bouwlagen en drie traveeën onder zadeldak (pannen?), met recente dakkapellen, uit de eerste helft van de 19de eeuw. Behouden bepleisterde en geschilderde bovenverdiepingen met kroonlijst op klossen doch gewijzigde begane grond.”*

MORFOLOGIE

Het pand beschikt over een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak aan de straatzijde en vier volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak aan de achterzijde. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak langsheen de linkerperceelsgrens) van 15,70m. Verder beschikt het pand over verschillende gelijkvloerse aanbouwwolumes afgewerkt met een plat dak. Het volledige perceel is volgebouwd op uitzondering van een kleine verharde koer met een oppervlakte van 6,32m².

Op de plannen is aangegeven dat een deel van het gelijkvloerse aanbouwwolume, palend langsheen het achtergevelvlak van het hoofdvolume, is aangelegd als dakterras. Het dakterras reikt tot een bouwdiepte van 20,21m. Het dakterras staat evenwel niet ingetekend op de plannen van de laatst vergunde toestand (2014/338). Het terras is bijgevolg wederechtelijk aangebracht.

PROGRAMMA EN INDELING

Op de plannen is het pand volledig afgesplitst van de woning Sint-Jansvest 3. Op de plannen van de laatst vergunde toestand (2014/338) blijkt evenwel dat deze woning intern verbonden was met de voorliggende afgesplitste handelszaak.

Het voorliggende pand betreft een handelszaak bestaande uit publiek toegankelijke delen op het gelijkvloers en het eerste verdiep. Op de overige verdiepingen bevinden zich bergruimtes. Het pand beschikt aan de straatzijde over een perceelsbrede en dubbelhoge inpandige inkomzone (6,14m²). Op het gelijkvloers van het hoofdvolume bevindt zich een handelszaak. De handelszaak loopt door in het gelijkvloerse aanbouwwolume waar zich tevens de paskamers bevinden, een bergruimte en een afgescheiden toilet. In dit aanbouwwolume bevond zich voorheen een toegang tot de aanspalende eengezinswoning Sint-Jansvest 3.

Aan de linkerachterzijde van het hoofdvolume bevindt zich een trap naar het eerste verdiep. Aan de rechterachterzijde van het hoofdvolume bevindt zich daarbij een keuken en personeelsruimte en een toegang tot de keldertrap. Het hoofdvolume van het pand is gedeeltelijk onderkelderd ingericht als bergruimte voor de handelszaak. Op het eerste verdiep bevindt zich het tweede deel van de handelszaak met aan de rechterachterzijde de trap naar de bovenliggende verdiepingen. Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een vide met zicht op het gelijkvloers.

Op het tweede en derde verdiep bevinden zich op heden bergruimtes van de handelszaak. **Op de plannen van de laatst vergunde toestand (2014/338) bevinden zich op deze verdiepingen echter een van de handelszaak onlosmakelijk verbonden woonentiteit met op het tweede verdiep een badkamer, een bergruimte en twee kamers en op het derde verdiep een keuken en leefruimte. Het is onduidelijk of de omvorming van deze woning naar bergruimtes rechtmatig tot stand gekomen is.**

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

De handelszaak wordt omgevormd tot een horecazaak. De horecazaak beschikt over een netto vloeroppervlakte (exclusief de bergruimtes in de kelder, het tweede en het derde verdiep) van circa 195m² waarvan circa 132m² voor het publiek toegankelijk.

2/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers worden de aanbouwwolumes heringericht als een gedeeltelijk open keuken, een koelruimte, afvalberging en afwaslokaal. In het hoofdvolume wordt een verbruikerszaal ingericht met aan de rechterachterzijde een bergruimte (met toegang tot de keldertrap) en twee afgescheiden toiletten. De ruimte aan de voorzijde wordt voorzien van een helling (8,3%) om een niveauverschil te overbruggen van 15cm. Op het eerste verdiep wordt een tweede verbruikerszaal ingericht. De overige verdiepingen blijven ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- ? Op 13/10/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een winkel. (1983/1045)
- ? Op 12/04/1984 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een winkelpand. (1984/175)

- ? Op 22/02/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een winkelpui. (1993/785)
- ? Op 21/08/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelpand met woning. (2003/225)
- ? Op 03/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een winkel en de gevelwijziging. (2008/86)
- ? Op 01/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het veranderen van de gevelbekleding. (2011/526)
- ? Op 21/08/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van twee woningen. (2014/338)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 028676-004/LT/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- ? *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI60 moeten hebben.*
- ? *Het is verboden om meer personen tegelijk toe te laten in de inrichting van het maximumaantal toegelaten personen. Het maximumaantal toegelaten personen moet door de exploitant worden aangeduid op een bord bij de hoofdingang dat duidelijk afleesbaar is en zichtbaar voor iedereen die zich in de inrichting bevindt.*
- ? *De trappen in de voor het publiek toegankelijke delen moeten voldoen aan de voorwaarden uit de politieverordening.*

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 11 februari 2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Sint-Jansvest 3/Kortedagsteeg 33 in Gent (44803C0746/00D000) een volledig gunstig advies.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024. Het ontwerp is mogelijks niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² 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 verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Cfr. artikel 18 moeten alle niveauverschillen tot en met 18cm, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen-en buitenruimtes. Het niveauverschil tussen de inpandige inkomzone (en de aansluitende binnenruimte) en het aansluitende openbare domein bedraagt 17cm en wordt louter overbrugd via een traprede.

Voorliggende aanvraag betreft een loutere functiewijziging met beperkte interne aanpassingswerken aan de indeling. Er worden geen wijzigingen aangevraagd aan de

voorgevel. Het voorzien van conforme helling vereist zware ingrepen aan de vloerplaat van het gelijkvloers. Het pand is evenwel vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed waardoor dergelijke ingrijpende ingrepen aan de draagstructuren van het pand niet wenselijk zijn.

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Bovendien worden voldoende maatregelen genomen om alsnog zoveel mogelijk in te zetten op de integrale toegankelijkheid. Zo wordt het intern niveauverschil in de verbruikerszaal op het gelijkvloers overbrugd met een helling. Het niveauverschil met het openbaar domein wordt opgevangen met een wegneembare helling.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afval

Er wordt voldoende ruimte voorzien binnen het pand voor het in pandig opslaan van afval.

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van een restaurant kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

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

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. In de beschrijvende nota wordt verduidelijkt dat het een loutere koude keuken betreft waardoor er geen geurhinder verwacht wordt.

Indien er alsnog warme gerechten bereid worden moeten de afvoerkanalen blijvend voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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.

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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

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 grotendeels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. Het project is niet gelegen in overstromingsgebied. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Vlaamse biologische waarderingskaart. Conform de Gentse biologische waarderingskaart is de achterzijde van het perceel deels gelegen in een zone opgenomen met een zorgplicht.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

Groen

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

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

6.3. Conclusie:

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

Erfgoedwaarde:

Het pand is opgericht in de eerste helft van de 19^{de} eeuw als een onderdeel van een eenheidsarchitectuur met het rechteraanpalende pand (nummer 35). Oorspronkelijk had het pand een bepleisterde voorgevel afgewerkt met een geprofileerde kroonlijst. De raam- en deuropeningen werden volgens een vaste ritmiek in de voorgevel geschikt, onder de raamopeningen bevindt zich een sierelement.

In de jaren '80 werd een eerste vergunning verleend voor de verbouwing van de voorgevel en de winkelpui. In 2003 en 2014 werden nieuwe vergunningen verleend voor aanpassingen aan de woningen met handelsfunctie. Deze verbouwingen hebben een impact gehad op de erfgoedwaarde van het gebouw:

- ? Er bevindt zich geen schrijnwerk in de raam- en deuropeningen van de gelijkvloerse en eerste verdieping. Deze openingen zijn leeg en bieden een doorzicht naar een nieuwe beglaasde gevel die in tweede ordonnantie werd opgericht. Tussen de authentieke gevel en de nieuwe gevel bevindt zich een open tussenruimte.
- ? De originele kroonlijst die dienst deed als beëindiging van de lijstgevel werd uitgekast met recent PVC-materiaal.
- ? Het naar binnen brengen van de gevel van het gesloten volume heeft een impact gehad op de indeling van het pand en de originele dragende structuren. Beide werden aangepast volgens het nieuwe plan.

Uit de plannen en de erfgoednota valt af te leiden dat volgende authentieke elementen wel bewaard bleven:

- ? De 19^{de}-eeuwse trap die vanaf de eerste verdieping start.
- ? Het schrijnwerk van de ramen op de tweede verdieping.
- ? De gevelordonnantie: meer bepaald de ritmiek van de raamopeningen volgens een symmetrisch schema in eenheid met het aanpalende pand.
- ? De afwerking met een gladde bepleistering en de decoratieve elementen onder de ramen van de eerste en tweede verdieping.

Functiewijziging:

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd. Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere

zichtbare economische functie. De gevraagde functiewijziging is conform deze nota en wordt gunstig beoordeeld.

Interne aanpassingswerken:

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar horeca. Hieraan gekoppeld wordt er een sanitaire cel in het gebouw ingebracht, wordt er een keuken ingericht en wordt het interieur aangepast tot verbruiksruimte.

Vanuit erfgoeddoogpunt is er geen principiële bezwaar tegen de vooropgestelde functiewijziging. Ook de aanpassingen aan het gebouw die daaruit voortvloeien zijn mogelijk, aangezien de erfgoedwaarde door eerdere verbouwingen al aangetast werd. De werken die nu gepland worden hebben geen impact op de authentieke erfgoedelementen die bewaard gebleven zijn.

De aanvraag wordt vanuit erfgoeddoogpunt gunstig beoordeeld. Er worden opmerkingen geformuleerd bij de publiciteit die men mogelijks wil aanbrengen, zodat dit zo goed mogelijk afgestemd is op het waardevolle gevelbeeld en de context van de historische binnenstad.

Met betrekking tot de laatst vergunde toestand:

“Op de plannen is het pand volledig afgesplitst van de woning Sint-Jansvest 3. Op de plannen van de laatst vergunde toestand (2014/338) blijkt evenwel dat deze woning intern verbonden was met de voorliggende afgesplitste handelszaak.”

De afsplitsing betreft het louter dichtmaken van een deur in het aanbouwvolume op het gelijkvloers (op heden een bergruimte). Dit betreft geen vergunningsplichtige ingreep en deze afsplitsing kan bijgevolg aanvaard worden.

“Op het tweede en derde verdiep bevinden zich op heden bergruimtes van de handelszaak. Op de plannen van de laatst vergunde toestand (2014/338) bevinden zich op deze verdiepingen echter een van de handelszaak onlosmakelijk verbonden woonentiteit met op het tweede verdiep een badkamer, een bergruimte en twee kamers en op het derde verdiep een keuken en leefruimte.”

Het is onduidelijk of de omvorming van deze woning naar bergruimtes rechtmatig tot stand is gekomen. Er worden evenwel geen wijzigingen aangevraagd aan de verdiepingen. Het tweede en derde verdiep maken geen deel uit van deze aanvraag. Er wordt geen functiewijziging toegekend aan het tweede en derde verdiep. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

“Op de plannen is aangegeven dat een deel van het gelijkvloerse aanbouwvolume, palend langsheen het achtergevelvlak van het hoofdvolume, is aangelegd als dakterras. Het dakterras reikt tot een bouwdiepte van 20,21m. Het dakterras staat evenwel niet ingetekend op de plannen van de laatst vergunde toestand (2014/338).”

Er kan niet akkoord gegaan worden met de regularisatie van het ingetekende dakterras. Het dakterras bevindt zich op een betrekkelijke bouwdiepte en is daarbij gelegen aan de binnenzijde van het bouwblok. Het terras bevindt zich op beperkte afstand van gevelvlakken van aanpalende panden (waarvan sommigen zelfs over raamvlakken beschikken op de perceelsgrens). Het dakterras leidt tot een bestendiging van de hoge scheidingsmuur met linkeraanpalende en draagt een te groot risico met zich mee voor overlast. Het dakterras wordt uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Publiciteit:

In de aanvraag worden er geen publiciteitsinrichtingen voor de nieuwe horecazaak aangevraagd. Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijk vergunningsplichtig. Hiervoor zal een nieuwe aanvraag moeten worden ingediend.

Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

- ? Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per pand worden toegestaan.
- ? Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- ? Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm groot zijn.
- ? Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de gevelarchitectuur. Een gesloten paneel of lichtbak die de gevel afdekt wordt in deze erfgoedcontext niet aanvaard.
- ? Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor het dakterras is de aanvraag niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig, voor de overige handelingen is de aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarden 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_2024161134 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de

omgevingsvergunning voor de verbouwing en functiewijziging van detailhandel in gesloten bebouwing tot horeca aan SIBLING HOSPITALITY GROUP bv (O.N.:1016351350) gelegen te Kortedagsteeg 33 en Sint-Jansvest 3, 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:

Volgende handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

Het dakterras op het eerste verdiep wordt uit deze vergunning gesloten. Het platte dak mag enkel betreed worden in functie van onderhoud en mag niet dienen als (horeca)terras.

Brandweer:

De bijzondere voorwaarden uit het advies van **Brandweerstand Centrum**, afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 028676-004/LT/2025, moeten integraal worden nageleefd.

Bestemming tweede en derde verdiep:

Het tweede en derde verdiep maken geen deel uit van voorliggende aanvraag. Er wordt geen functiewijziging toegekend aan het tweede en derde verdiep.

Milieu:

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

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

Indien er alsnog warme gerechten bereid worden moeten de afvoerkanalen blijvend voldoen aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. **Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.**

- ? Wettelijke bepaling rioolaansluiting: De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- ? Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

- ? In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- ? De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).
- ? Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.
- ? De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.
- ? Opzoeken riolering bij sloop: 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.

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

- ? Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).
- ? De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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

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

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is **een vergunning Inname Publieke Ruimte** noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Geluid:

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

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

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder

gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

Publiciteitsinrichting:

Indien er een publiciteitsinrichting wordt voorzien op de voorgevel is dit mogelijk vergunningsplichtig. Richtinggevend wordt alvast meegegeven waaraan deze zal moeten voldoen:

- ? Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per pand worden toegestaan.
- ? Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- ? Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm. groot zijn.
- ? Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de gevelarchitectuur. Een gesloten paneel of lichtbak die de gevel afdekt wordt in deze erfgoedcontext niet aanvaard.
- ? Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid,

van het decreet van 25 april 2014.

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_01835 - OMV_2024161134 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing en functiewijziging van detailhandel in gesloten bebouwing tot horeca - zonder openbaar onderzoek - Kortedagsteeg en Sint-Jansvest, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024161134

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_Kortedagsteeg 33_G_B_1_9-39.pdf	BILPXDRAo7EHLHk+EE68gw==
BA_Kortedagsteeg 33_G_B_2_10-39.pdf	nICsPE0ooP+7WfNWNxaERw==
BA_Kortedagsteeg 33_G_B_3_11-39.pdf	ru1bJL3r0VjIn/DbzfgwMQ==
BA_Kortedagsteeg 33_G_B_4_12-39.pdf	PEnOTm/1GZwaoWLiFzk/pg==
BA_Kortedagsteeg 33_G_N_1_22-39.pdf	wKMAJ4yjROUGVPFIJeh4Q==
BA_Kortedagsteeg 33_G_N_2_23-39.pdf	oY/jeTG0AlpQwkbcUHZhSg==
BA_Kortedagsteeg 33_G_N_3_24-39.pdf	dru3+Yi8c9B7x+PnCyTVtA==
BA_Kortedagsteeg 33_G_N_4_25-39.pdf	Zzx0lfIDVin2X+amJ2Lq9g==
BA_Kortedagsteeg 33_I_B_1_2-39.pdf	tNCzFOFQ7glCp+UUw/dq6w==
BA_Kortedagsteeg 33_I_N_1_15-39.pdf	tP225+mDcscRzBZIC96kVg==
BA_Kortedagsteeg 33_L_B_1_1-39.pdf	vCs4ra9dJE9hPssHZEgc4g==
BA_Kortedagsteeg 33_L_N_1_14-39.pdf	POczujB8FPQEmXB1+urxcw==
BA_Kortedagsteeg 33_P_B_1_3-39.pdf	k7UJphXXMXSsG8j4RRLSjQ==
BA_Kortedagsteeg 33_P_B_2_4-39.pdf	dIOFgNH8rVJgaRNDpd+Tw==

BA_Kortedagsteeg 33_P_B_3_5-39.pdf	MQXo9xdKe/V3Jroduod2ug==
BA_Kortedagsteeg 33_P_B_4_6-39.pdf	Z5Kka0mo5VCo3dgrcKo3Tg==
BA_Kortedagsteeg 33_P_B_5_7-39.pdf	NqzJaiRZfVS5Rx3OA0PvVg==
BA_Kortedagsteeg 33_P_N_1_16-39.pdf	ZOLc5avcOKHezcHaSrsNNQ==
BA_Kortedagsteeg 33_P_N_2_17-39.pdf	U6JtPJOGjsH7z9AEIUneKA==
BA_Kortedagsteeg 33_P_N_3_18-39.pdf	d8ovQEcyvKomloiUsgwVzQ==
BA_Kortedagsteeg 33_P_N_4_19-39.pdf	0KNIH7ENe8I7RtcE+FF74Q==
BA_Kortedagsteeg 33_P_N_5_20-39.pdf	w2raLRhQp3rkCfLjqzXcGw==
BA_Kortedagsteeg 33_S_B_1_8-39.pdf	k6apRnGsbcnllm7dvvp18w==
BA_Kortedagsteeg 33_S_N_1_21-39.pdf	G5pPsKvf/HplfMd1knSupQ==
BA_Kortedagsteeg 33_T_B_1_13-39.pdf	vFVfMwSzsRpsVb5p0+GHtg==
BA_Kortedagsteeg 33_T_N_1_26-39.pdf	4hRgd515h0IL06riAvwsFw==