



2024_CBS_07114 OMV_2024038782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelshuis tot woning met recaruimte op gelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Donkersteeg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: 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?

Patrick De Ryck - Karine Hendrickx met als contactadres Populierenlaan 56, 9470 Denderleeuw hebben een aanvraag (OMV_2024038782) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelshuis tot woning met recaruimte op gelijkvloers
- Adres: Donkersteeg 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 391B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juli 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Donkersteeg in de historische binnenstad. De donkersteeg vormt een verbinding tussen de Korenmarkt en het Goudenleeuwplein. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing waarvan vele panden beschikken over erfgoedwaarden. De panden beschikken overwegend over drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken.

PLAATS

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een perceelsbreedte van 3,69m en beschikt daarbij over een schuin aflopende bouwlijn. De bouwdiepte van het perceel, gemeten t.o.v. het midden van het voorgevelvlak bedraagt circa 12,37m. Het perceel beschikt over een totale oppervlakte van 62m² vervat in een zeer grillige vorm.

Op het perceel bevindt zich een pand dat samen met de panden Donkersteeg 3-5, 7, 8-10, 17 en 37 opgenomen is in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 133058). De panden worden in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *“Rijhuisjes met bepleisterde en witgeschilderde lijstgevels van drie traveeën en drie bouwlagen van circa 1800, met mogelijk oudere kernen waarvan echter geen zichtbare tekens. Rechthoekige bovenvensters en gevelbeëindiging met kroonlijst. Meestal tot winkelpuizen gewijzigde begane grond. Aanvullende informatie: De lijstgevels van nummers 6, 8 en 10 zijn ontleisterd.”*

MORFOLOGIE

Het pand beschikt over een hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil bedraagt daarbij respectievelijk 10,54m en 13,16m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak). De bouwdiepte van het hoofdvolume gemeten t.o.v. het midden van het voorgevelvlak bedraagt circa 7,36m.

Verder beschikt het pand palend aan de achtergevel van het hoofdvolume over twee aanbouvvolumes van twee bouwlagen. Beide aanbouvvolumes reiken tot een diepte gemeten t.o.v. het midden van het voorgevelvlak van circa 8,95m. Het aanbouvvolume langsheen de linkerperceelsgrens wordt afgewerkt met een lessenaarsdak (met nok evenwijdig aan het hoofdvolume). Het aanbouvvolume beschikt over een nokhoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 6,53m. Het aanbouvvolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 5,68m.

Het pand beschikt tevens over een gelijkvloers aanbouvvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouvvolume wordt doorgetrokken tot tegen de achterperceelsgrens en beschikt over een kroonlijsthoogte gemeten t.o.v. het trottoirpeil van 2,31m. Het pand beschikt tevens over een klein gelijkvloers bijgebouw palend langs de achterperceelsgrens en het gelijkvloers aanbouvvolume. Het bijgebouw is toegankelijk langsheen een kleine koer van 3,37m².

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een handelshuis waarbij de gelijkvloerse handelszaak onlosmakelijk verbonden is met de woongedeeltes op de verdiepingen. Op het gelijkvloers bevindt zich een handelszaak gelegen in het hoofdvolume en het gelijkvloerse aanbouwvolume. Het hoofdvolume is aan de achterzijde gedeeltelijk onderkelderd (7,92m²). Op het eerste verdiep bevindt zich een keuken en trap in aanbouwvolume en een twee vertrekken in het hoofdvolume. Op het tweede verdiep bevinden zich twee vertrekken in het hoofdvolume. Onder het hellend dak bevindt zich een zonderruimte.

GEVEL- EN DAKVLAKKEN

De voorgevel van het pand beschikt op het gelijkvloers over een houten winkelpui in een donkerrode kleur. Aan de bovenzijde is deze afgewerkt met een blauwsteen. De winkelpui beschikt over een glazen toegangsdeur aan de linkerkant en een groot raamvlak aan de rechterkant. Op de verdiepingen beschikt het pand over een bakstenen gevel bestaande uit drie traveeën waarbij de meest linkse en centrale travee voorzien zijn van raamvlakken. De rechtse travee betreft een dichtgemaakt raamvlak. De ramen op het eerste verdiep zijn aan de onderzijde voorzien van een smeedijzeren balustrade.

De achtergevel van het pand is eveneens afgewerkt met bakstenen (inclusief de aanbouwvolumes). De aanbouwvolumes beschikken elk over een raamvlak. Op het tweede verdiep bevindt zich eveneens een raamvlak aan de achterzijde. De kroonlijst betreft zowel aan de voor- als de achtergevel een houten bakgoot en het zadeldak is afgewerkt in oranje dakpannen. Het lessenaarsdak van het aanbouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens betreft een gegolfde dakplaat in een grijze kleur.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging:

Het pand wordt omgevormd tot een woning met op het gelijkvloers een afgescheiden horecazaak. Na verbouwwerken beschikt het pand over:

- Een gelijkvloerse horecazaak met een netto vloeroppervlakte van circa 42m².
- Een woning op de verdiepingen met een totale netto vloeroppervlakte van circa 81m².

2/ Wijzigingen aan de aanbouwvolumes:

Het aanbouwvolume van twee bouwlagen, palend langsheen de rechterperceelsgrens wordt gesloopt. In dezelfde zone wordt een dakterras ingericht met een oppervlakte van 2,32m². De terrasvloer wordt daarbij gelijk getrokken met het vloerpeil van de aanpalende eetkeuken. Het terras wordt niet voorzien van een balustrade. De scheidingsmuur met rechteraanpalende blijft ten gevolge van het dakterras ongewijzigd.

Het gelijkvloerse aanbouwvolume wordt voorzien van een groendak. Hierdoor neemt de kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume toe van 2,91m tot 3,10m. Het gelijkvloerse aanbouwvolume bevindt zich binnen de bestaande scheidingsmuren met achter- en rechteraanpalenden. De scheidingsmuren worden bijgevolg ten gevolge van de meerhoogte niet opgehoogd of verlaagd.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

VOORGEVEL

De voorgevel inclusief de gelijkvloerse winkelpui blijft behouden. Wel wordt het buitenschrijnwerk vervangen door nieuwe ramen in donkerrood geschilderd houten buitenschrijnwerk. Op de verdiepingen is de indeling van de ramen daarbij identiek aan de originele indeling. Op het gelijkvloers wordt de bestaande winkelpui behouden. Het buitenschrijnwerk in de winkelpui wordt daarbij evenwel vervangen. Het nieuwe buitenschrijnwerk betreft een groot raamvlak aan de linkerzijde en een toegangsdeur aan de rechterzijde. De dorpel wordt daarbij verlaagd met 10cm tot het niveau van het aanpalende trottoirpeil.

ACHTERGEVEL

De achtergevel van het pand wordt aan de buitenzijde geïsoleerd (dikte 16cm) en afgewerkt met een buitenpleister in een witte kleur (dikte 1cm). De bestaande raamopening op het eerste verdiep aan de rechterzijde wordt vergroot aan de onderzijde en voorzien van een nieuw raamvlak in zwart aluminium buitenschrijnwerk. Aan de linkerzijde van het eerste verdiep wordt een nieuw raamvlak voorzien in zwart buitenschrijnwerk. Het raamvlak in het te behouden aanbouwvolume langsheen de linkerperceelsgrens wordt vervangen door een smaller maar hoger raamvlak. Ter plaatse van het nieuwe dakterras langsheen de rechterperceelsgrens wordt het achtergevelvlak voorzien van een dubbele glazen deur.

4/ Wijzigingen aan het dakvolume:

Het dakvolume wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Op beide dakvlakken worden zonnepanelen voorzien. In het achterste dakvlak wordt een dakvlakraam voorzien onder de nok van het hellend dak. De kroonlijst- en nokhoogte van het hellend dak blijft ongewijzigd.

5/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers worden de bestaande binnenmuren en traphal verwijderd. Er wordt een nieuwe afgescheiden trap-en inkomhal voorzien langsheen de rechterperceelsgrens. Aan de straatzijde wordt het vloerpeil van de inkomhal en een gedeelte van de nieuwe horecazaak (6,84m²) verlaagd tot het trottoirpeil. Op het eerste verdiep wordt aan straatzijde een zitkamer ingericht en aan de achterzijde een eetruimte met open keuken. Centraal bevindt zich een afgescheiden toilet en de traphal. Op het tweede verdiep worden twee slaapkamers ingericht en een badkamer. Onder het hellend dakvlak wordt een derde slaapkamer ingericht en een afgescheiden bergkamer.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 23/04/1979 werd een vergunning afgeleverd voor veranderen en vernieuwen winkelpui. (KW D-3-79)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 mei 2024 onder ref. 071850-002OMG/DA/2024. 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:

- *De scheidingswanden met de aanpalende gebouwen moeten EI 60 hebben, of REI 60 wanneer ze dragend zijn.*
- *Er is een brandwerende compartimentering voorzien tussen de recazaak en de woongelegenheid met verticale en horizontale scheidingswanden (R)EI 60. De scheidingswanden van het gemeenschappelijk inkomsas zullen REI 60 voorzien worden met deuren van EI130. De vloeropbouw tussen gelijkvloers en eerste verdieping zal opgebouwd zijn als REI 60. Speciale aandacht wordt daarbij gevraagd voor de brandwerende bescherming van de leidingdoorgangen.*
- *De horecazaak beschikt over één uitgang welke via de inkomsas aan de straatzijde uitgeeft. De hoofdinkomdeur van het gebouw zal steeds in open stand gehouden worden indien de recazaak in exploitatie is.*
- *Er is geen onderlinge verbinding tussen de beide bouwgedeeltes.*

Geen tijdig advies van Onroerend Erfgoed. De adviesvraag is verstuurd op 15 mei 2024. Op 25 juni 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 3.9: AFVALRUIMTE**

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

Afwijking: Er wordt geen afgescheiden afvalruimte voorzien die bovendien voldoende verlucht is.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De inrichting van een afvalberging is noodzakelijk om te verhinderen dat afval vroegtijdig op het openbaar domein wordt geplaatst en/of leidt tot geuroverlast bij aanpalenden. Gezien de beperkte oppervlakte van de horecazaak kan evenwel akkoord gegaan worden met een kleinere afvalberging dan de voorgeschreven 4m². Er moet een afgescheiden afvalberging voorzien worden met een minimale oppervlakte van 2m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn en mag geen overlast veroorzaken in de omgeving. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- **ARTIKEL 4.20: NATUURLIJKE VERLICHTING**

“In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de openlucht*
- *[...]*
- *voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².*
- *[...]*
- *Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken.”*

Afwijking: De slaapkamer onder het hellend dak wordt uitsluitend verlicht door een dakvlakvenster gelegen vlak onder de nok. Het dakvlak venster is daarbij te hoog gelegen om een uitzicht mogelijk te maken.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het dakvlakraam in het achterste dakvlak moet minimaal 1m lager voorzien worden zodat een uitzicht vanuit de aanpalende slaapkamer mogelijk is. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Conform artikel 3 van de verordening is de aanvraag van toepassing op de toegangsdeur tot de horecazaak. De toegangsdeur tot de horecazaak bevindt zich in de gemeenschappelijke inkomhal toegankelijk via de gemeenschappelijke toegangsdeur aan de straatzijde. Beide deuren moeten bijgevolg voldoen aan artikel 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16,18,19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 van de verordening. Voorliggende aanvraag voldoet niet aan voorgestelde richtlijnen en wijkt af op volgende punten:

- Artikel 24: VRIJE DRAAIRUIMTE

Afwijking: De toegangsdeuren beschikt aan de binnenzijde niet over een voldoende grote vrije draairuimte.

- Artikel 25: KRUKZIJDE

Afwijking: De toegangsdeur aan de straatzijde beschikt aan de binnenzijde over een onvoldoende grote krukzijde.

Toetsing: De toegangsdeur van de horecazaak bevindt zich in de gemeenschappelijke inkomhal. De zone achter de toegangsdeur tot deze gemeenschappelijke inkomhal beschikt daarbij niet over een vrije en vlakke draairuimte. De toegangsdeur beschikt ook niet over de benodigde krukzijde om het openen en sluiten van de deur voor mensen in een rolstoel mogelijk te maken. Bovendien wordt vastgesteld dat de gang tussen beide toegangsdeuren beschikt over een beperkte breedte van slechts 1,05m. Dit is te smal om een functionele doorgang voor personen in een rolstoel mogelijk te maken.

Conform artikel 33 van de verordening kan de vergunningverlenende overheid evenwel afwijkingen toestaan op de verplichtingen als de plaatselijke omstandigheden een andere bouwwijze vereisen. Dit is van toepassing op voorliggende aanvraag:

- In voorliggende aanvraag wordt de gelijkvloerse horecazaak afgescheiden van de bovengelegen woning. Dit is wenselijk om leegstand op de bovenliggende verdiepingen, een fenomeen dat vaak voorkomt bij panden in het kernwinkelgebied van de stad, te voorkomen. Dit vereist een afzonderlijke toegang voor de horecazaak en de bovengelegen woning.
- Tegelijk wordt gestreefd naar behoud van de resterende erfgoedwaarden van de voorgevel, in het bijzonder de winkelpui. De winkelpui moet daarbij voldoende afleesbaar blijven als geheel. Omwille van de beperkte perceelsbreedte moet daarbij een voldoende grote vitrine gegarandeerd blijven.

Omwille van bovenstaande redenen kan akkoord gegaan worden met voorgestelde indeling waarbij er één smallere gemeenschappelijke toegang voorzien wordt in de voorgevel. De aanvrager neemt wel maatregelen om de toegankelijkheid voor minder mobiele mensen te vergroten waaronder het verlagen van het vloerpeil tot het trottoirpeil.

4.4. Milieutechnische aspecten

Geur

Er moet een afgescheiden afvalberging voorzien worden met een minimale oppervlakte van 2m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn en mag geen overlast veroorzaken in de omgeving. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geluid

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

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

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Het politiereglement op de openbare rust en veiligheid dient steeds gerespecteerd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4.5. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel 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:

Hemelwaterput:

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De horizontale dakoppervlakte binnen voorliggende aanvraag bedraagt 55,57m² waarvan 39,29m² is aangelegd als groendak. Conform de gewestelijke verordening hemelwater moet er bijgevolg een hemelwaterput voorzien worden met een inhoud van 5.000 liter.

Er wordt een afwijking aangevraagd voor de plaatsing van een hemelwaterput omwille van de beperkte perceelsbreedte en het niet aanwezig zijn van buitenruimte. Deze afwijking is enkel aanvaardbaar omwille van stabiliteitsrisico's die zouden kunnen ontstaan bij eventuele uitgravingen. Er wordt evenwel vastgesteld dat de aanvraag beschikt over een bestaande kelderruimte. Een hemelwaterput kan voorzien worden binnen deze bestaande kelderruimte. Gezien de beperkte oppervlakte en hoogte van deze kelderruimte kan evenwel akkoord gegaan worden met een beperkte hemelwaterput met een inhoud van 2.500 liter. Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 2.500 liter. De hemelwaterput moet minstens worden aangesloten op de toiletten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt bij voorkeur een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Groendak:

Gezien er ene kleinere hemelwaterput wordt aangelegd dan conform de verordening is voorgeschreven moet het plat dak van het aanbouwvolume worden aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verharding:

De bestaande koer wordt onthard. Dit wordt gunstig bevonden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoedwaardering:

ALGEMEEN

Het pand heeft een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de straatgevel:

De indeling, de ritmiek, de gevelgeleding, de materialisatie en het nog aanwezige oorspronkelijke buitenschrijnwerk (winkelpui).

- Het uitzicht van het dak:

Het dakvolume en – de afwerkingsmaterialen.

- De dragende structuur:

De dragende muren, de houten dak- en vloerconstructies het keldergewelf en de centraal gelegen trappartij in de hoofdbouw.

- De indeling:

De kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.

- De ruimtelijkheid:

Vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen:

De vloerafwerkingen (planken verdiepingen), de trap tussen de eerste, tweede en zolderverdieping, de paneeldeuren, de schouwen met hun schouwmantel en het halfronde beglaasde bovenlicht op de eerste verdieping (traphal)

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

2/ Functiewijziging:

Het behoud van een economische plint in het voorgestelde pand is wenselijk. Het pand is immers gelegen binnen het kernwinkelgebied van de Stad waarbinnen veel soortgelijke panden voorkomen. In voorliggende aanvraag wordt een horecazaak ingericht op het gelijkvloers en een woning op de verdiepingen. Beiden functioneren daarbij autonoom. Dit wordt gunstig beoordeeld gezien dit leegstand boven de horecazaak tegen gaat.

Er moeten evenwel voldoende maatregelen worden genomen om de inpasbaarheid van de horecazaak in de omgeving te verzekeren:

- Er moet een afgescheiden afvalberging voorzien worden met een minimale oppervlakte van 2m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn en mag geen overlast veroorzaken in de omgeving. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Er moeten voldoende **akoestische isolatiemaatregelen** genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Het **politierglement** op de openbare rust en veiligheid dient steeds gerespecteerd te worden.

3/ Wijzigingen aan de aanbouwvolumes:

Het wordt positief bevonden dat het aanbouwvolume langs de rechterperceelsgrens wordt gesloopt ten voordele van een buitenruimte voor de woning op de verdiepingen. Het dakterras is beperkt in bouwdiepte en leidt niet tot het wijzigingen van de scheidingsmuren met aanpalenden. Er wordt evenwel vastgesteld dat het nieuwe dakterras niet voorzien is van een balustrade waardoor er een vlotte toegang is tot het aansluitende groendak. Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume moet in functie van inpasbaarheid evenwel worden aangelegd als ontoegankelijk groendak. Het dakterras moet bijgevolg afgescheiden worden door een balustrade met een minimale hoogte van 1,20m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume moet zoals ingetekend op de plannen worden aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Wijzigingen aan de voor-en achtergevel:

VOORGEVEL

Bij voorkeur wordt de gevel opnieuw voorzien van een wit geschilderde gladde kalkbepleistering conform de oorspronkelijke gevelafwerking. Het uitzicht van de bepleisterde gevel is zichtbaar op de foto van 22-03-1976 van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177581/content/medium>). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Wanneer de houten kroonlijst wordt vervangen, kan dit enkel gebeuren naar model van de geprofileerde houten kroonlijst zoals zichtbaar op de foto van 22-03-1976 van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177581/content/medium>). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Volgende **bijzondere voorwaarden** worden opgenomen:

- Vervanging van de ramen van de straatgevel is enkel mogelijk door geschilderd houten schrijnwerk conform het oorspronkelijke uitzicht en detaillering. Dit oorspronkelijke uitzicht en de detaillering van deze profielen is zichtbaar op de foto van 22-03-1976 van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177581/content/medium>).
- De 19de-eeuwse winkelpui (houten omlijsting en kroonlijst) moet behouden blijven.

- De smeedijzeren balustrades bij de ramen eerste verdieping moeten behouden blijven.

ACHTERGEVEL

Het isoleren van de achtergevel zal een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van het pand en bijgevolg het wooncomfort. De achtergevel wordt bovendien op een kwalitatieve wijze afgewerkt. De nieuwe raamvlakken vergroten de natuurlijke lichtinval. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Het platte dak van het gelijkvloerse aanbouwvolume moet in functie van inpasbaarheid evenwel worden aangelegd als ontoegankelijk groendak. Het dakterras moet bijgevolg afgescheiden worden door een balustrade met een minimale hoogte van 1,20m. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

5/ Wijzingen aan het dakvolume:

Het wordt positief beoordeeld dat het hellende dakvlak wordt geïsoleerd. Dit heeft een positief effect op het wooncomfort. Het hellende dak wordt op een kwalitatieve wijze afgewerkt. Het dakvlakraam in het achterste dakvlak moet minimaal 1m lager voorzien worden zodat een uitzicht vanuit de aanpalende slaapkamer mogelijk is. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

6/ Interne aanpassingswerken:

De moerbalken zijn enkel getekend op de plannen bestaande toestand en niet op de plannen nieuwe toestand. Beperkte verwijdering van kinderbalken en de noodzakelijke inkorting van een moerbalk om het bestaande trapgat te vergroten is aanvaardbaar. De structuur van moer- en kinderbalken dient evenwel behouden te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Omwille van de onveilige en steile helling komt de trap tussen de eerste, tweede en zolderverdieping voor vervanging in aanmerking. De nieuwe trap wordt op dezelfde positie als de bestaande trap voorzien en het trapgat wordt vergroot worden om de hellingsgraad van de trap te kunnen verbeteren. De onderliggende moerbalken en de binnenwanden moeten hierbij maximaal behouden blijven. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

7/ Overige zaken:

PUBLICITEIT

Er wordt geen aanvraag verricht voor de plaatsing van zaakgebonden publiciteit. De inrichting van zaakgebonden publiciteit is mogelijks vergunningsplichtig. In aanloop van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag worden alvast volgende richtlijnen meegegeven met betrekking tot het plaatsen van zaakgebonden publiciteit op de voorgevel van het pand:

- Er kan maximaal akkoord gegaan worden met één langse publiciteitsinrichting op het voorgevelvlak en één dwarse publiciteitsinrichting op het voorgevelvlak.
- De langse publiciteitsinrichting moet aangebracht worden op de horizontale vlakke boord van de winkelpui.
- De dwarse publiciteitsinrichting moet aangebracht worden vlak boven de kroonlijst van de winkelpui op de penant aan de zijkant.

- De langse publiciteitsinrichting betreft enkel de naam van de zaak in losse belettering of geschilderde letters. De letters moeten rechtstreeks op de winkelpui worden aangebracht en niet via een paneel of een (al dan niet verlicht) bord. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- De dwars publiciteitsinrichting mag maximaal beschikken over een uitsprong t.o.v. het voorgevelvlak van 60cm (inclusief bevestiging). De maximale hoogte bedraagt 60cm en de maximale dikte bedraagt 10cm.
- De publiciteitsinrichtingen moeten blijvend voldoen aan artikel 2.7. van het algemeen bouwreglement.
- De publiciteitsinrichtingen kunnen uitsluitend verlicht worden met statische (niet-flikkerende verlichting).

Dit wordt opgenomen **als opmerking**.

EPB-EISEN

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovatie van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- Vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- Vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn evenwel niet aanvaardbaar.

Dit wordt opgenomen **als opmerking**.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024038782 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelshuis tot woning met recaruimte op gelijkvloers aan Patrick De Ryck - Karine Hendrickx gelegen te Donkersteeg 6, 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:

Brandweervoorschriften:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 mei 2024 met kenmerk 071850-002OMG/DA/2024).

Hemelwaterput:

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 2.500 liter. De hemelwaterput moet minstens worden aangesloten op de toiletten.

Groendak:

Het plat dak moet worden aangelegd als groendak. Een groendak is een dak dat zo gebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per m².

Balustrade dakterras:

Het dakterras moet bijgevolg afgescheiden worden door een balustrade met een minimale hoogte van 1,20m.

Afvalberging:

Er moet een afgescheiden afvalberging voorzien worden met een minimale oppervlakte van 2m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn en mag geen overlast veroorzaken in de omgeving.

Geluid:

Er moeten voldoende **akoestische isolatiemaatregelen** genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Het **politiereglement** op de openbare rust en veiligheid dient steeds gerespecteerd te worden.

Dakvlakvenster:

Het dakvlakraam in het achterste dakvlak moet minimaal 1m lager voorzien worden zodat een uitzicht vanuit de aanpalende slaapkamer mogelijk is.

Erfgoedwaardering:

- Vervanging van de ramen van de straatgevel is enkel mogelijk door geschilderd houten schrijnwerk conform het oorspronkelijke uitzicht en detaillering. Dit oorspronkelijke uitzicht en de detaillering van deze profielen is zichtbaar op de foto van 22-03-1976 van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177581/content/medium>).
- De 19de-eeuwse winkelpui (houten omlijsting en kroonlijst) moet behouden blijven.
- De smeedijzeren balustrades bij de ramen eerste verdieping moeten behouden blijven.
- De structuur van moer- en kinderbalken moet behouden blijven.

De onderliggende moerbalken en de binnenwanden moeten maximaal behouden blijven.

Riolering:

De **aansluiting op het rioleringsnet is verplicht** en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De **afvoer van het regen- en afvalwater** moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een **bestaande aansluiting of een wachtaansluiting** dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van **het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen**. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een **stijging van het waterpeil** in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er **sneller geurhinder** ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het **Algemeen Waterverkoopreglement** bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling verleend met betrekking tot 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.

De **regenwaterpijp** op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Opbouw openbaar domein:

- Bij het **vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen** van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand

van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

- Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.
- De **nieuwe gevelmuren** (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Dit is bedoeld op het nieuwe raam en de nieuwe deur, het vlak in de bestaande winkelpui.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaardering:

Bij voorkeur wordt de gevel opnieuw voorzien van een wit geschilderde gladde kalkbepleistering conform de oorspronkelijke gevelafwerking. Het uitzicht van de bepleisterde gevel is zichtbaar op de foto van 22-03-1976 van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177581/content/medium>).

Wanneer de houten kroonlijst wordt vervangen, kan dit enkel gebeuren naar model van de geprofileerde houten kroonlijst zoals zichtbaar op de op de foto van 22-03-1976 van de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie <https://beeldbank.onroenderfgoed.be/images/177581/content/medium>).

Groendak:

Het groendak wordt aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er wordt bij voorkeur een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Publiciteit:

- Er kan maximaal akkoord gegaan worden met één langse publiciteitsinrichting op het voorgevelvlak en één dwarse publiciteitsinrichting op het voorgevelvlak.
- De langse publiciteitsinrichting moet aangebracht worden op de horizontale vlakke boord van de winkelpui.
- De dwarse publiciteitsinrichting moet aangebracht worden vlak boven de kroonlijst van de winkelpui op de penant aan de zijkant.
- De langse publiciteitsinrichting betreft enkel de naam van de zaak in losse belettering of geschilderde letters. De letters moeten rechtstreeks op de winkelpui worden aangebracht en niet via een paneel of een (al dan niet verlicht) bord. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- De dwars publiciteitsinrichting mag maximaal beschikken over een uitsprong t.o.v. het voorgevelvlak van 60cm (inclusief bevestiging). De maximale hoogte bedraagt 60cm en de maximale dikte bedraagt 10cm.
- De publiciteitsinrichtingen moeten blijvend voldoen aan artikel 2.7. van het algemeen bouwreglement.
- De publiciteitsinrichtingen kunnen uitsluitend verlicht worden met statische (niet-flikkerende verlichting).

EPB:

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed geldt een uitzondering op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovatie van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- Vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- Vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn evenwel niet aanvaardbaar.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_07114 - OMV_2024038782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelshuis tot woning met recaruimte op gelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Donkersteeg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024038782

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_gebouw_G_N_02_Linkergevel.pdf	zNpD7IbV1S53VXB6xow7dg==
BA_gebouw_G_B_01_Voorgevel.pdf	Y3GqRSEyl8qYQiX3jiTycg==
BA_gebouw_G_B_02_Linkergevel.pdf	y51xUDEjqikH+dsxEq6lnQ==
BA_gebouw_G_B_03_Achtergevel.pdf	P/yPJmn+UrKVAnwyyBKHpA==
BA_gebouw_G_B_04_Rechtergevel.pdf	6oV7HKVXwmVJko+/8RYHBA==
BA_gebouw_G_N_01_Voorgevel.pdf	7/rQ34LK/FILfwgpCRF/gQ==
BA_gebouw_G_N_03_Achtergevel.pdf	v1GL95F5GT3W49XReY1AhA==
BA_gebouw_G_N_04_Rechtergevel.pdf	DO4Hq566Rj2od1ILQ4ErFg==
BA_gebouw_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	I9RfaBNdey6P2ksMgxIPGg==
BA_gebouw_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	Ate4W7myuljp/okFdejHmA==
BA_gebouw_L_B_01_Legende.pdf	HTTBxg4MBHzBmQRT5aTffQ==
BA_gebouw_L_N_01_Legende.pdf	pllhAHbxoby/pliwO764ew==
BA_gebouw_P_B_01_Fundering.pdf	hdNnNbz3nHF2yf+Y3IBTZw==
BA_gebouw_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	9rSn/JhbbPdiuSkLjaValw==

BA_gebouw_P_B_03_1e verdieping.pdf	4yFleQi38wx2Nz6oj7DM/Q==
BA_gebouw_P_B_04_2e verdieping.pdf	QCM7TltfQ/nabz/ySwUISA==
BA_gebouw_P_B_05_3e verdieping.pdf	uC16XOf6cxdc3igFuHOSyw==
BA_gebouw_P_B_06_Dak.pdf	Z/fPXArjuylZbmZ2WJ2owA==
BA_gebouw_P_N_01_Fundering.pdf	cX7uG/ot77NA+6/TLcT8yQ==
BA_gebouw_P_N_02_Gelijkvloers.pdf	VaSflrA3THHbS1nZMf7aDg==
BA_gebouw_P_N_03_1e verdieping.pdf	mEHxT3bakA+/OTHPe1ANyg==
BA_gebouw_P_N_04_2e verdieping.pdf	YFPevJp+339u1QpTMOMAow==
BA_gebouw_P_N_05_3e verdieping.pdf	Ee8m/FxyBDpBMECXI8P3ug==
BA_gebouw_P_N_06_Dak.pdf	zM6TcXJhW+NDoDa7ZUsMWQ==
BA_gebouw_S_B_01_Doorsnede A-A.pdf	zTXwikfkH6paJkb27Eq1GQ==
BA_gebouw_S_N_01_Doorsnede A-A.pdf	aMRBTmAUDGNCHkB+hLx+XA==
BA_gebouw_S_N_02_Doorsnede B-B.pdf	bAUZzAiYkQ6vANTdhJMbrw==
BA_gebouw_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	Le7tGC+57mf83Rcy5TRpTg==
BA_gebouw_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	kvucBkpkJ/am7bEW9IkvTQ==