



---

**2024\_CBS\_07139 OMV\_2024042720 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte - zonder openbaar onderzoek - Botermarkt, 9000 Gent - Weigering**

**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 weigert de aanvraag.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

JENNY BV met als contactadres Hoogpoort 57, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024042720) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte
- Adres: Botermarkt 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 451C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 juli 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving en plaats van het project*

##### OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen op de hoek van de Botermarkt en de Hoogpoort in de historische binnenstad. De Botermarkt wordt geflankeerd door gesloten bebouwingen waarvan vele panden beschikken over een erfgoedwaarden. Langsheen de straatzijde (Botermarkt) van voorliggend perceel bevinden zich voornamelijk gesloten bebouwingen van drie tot vier bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. De panden beschikken daarbij veelal over een economische plint. Tegenover het perceel van aanvraag bevindt zich het Stadhuis dat beschermd is als monument. De aanvraag bevindt zich tevens in de nabijheid van het Poeljemarkt en de Stadshal.

##### PLAATS

Het perceel met adres Botermarkt nr. 2, 9000 Gent is beschermd als [monument](#) bij besluit van 13 oktober 1943. De site is opgenomen op de vastgestelde [inventaris](#) van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven: *"Zogenaamd "Sint-Jorishof". Dit complex, gebouwd tussen 1469 en 1477, was tot de Franse revolutie het Gildelokaal van de Kruisboogschutters. De Gilde opgericht in de 11de eeuw kocht het perceel waar de eerste, houten lakenhal stond en bouwde er haar Gildehuis en een groot schuttershof met oefenterrein, op rechthoekig grondplan, dat reikte tot aan het Belfort.*

*Het prachtig gebouw van Ledesteen werd gerestaureerd in 1911-1912 onder leiding van H. Geirnaert. In de loop van de 19de eeuw had men immers de gevels, met uitzondering van de geveltop aan de Botermarkt, bepleisterd; de kruiskozijnen en de bolkozijnen waren uit de vensters verwijderd en de kleine houten dakkapellen waren verdwenen. Bij de restauratie decapeerde men de gevels en herstelde ze in hun oorspronkelijke staat, men voegde er eveneens een hardstenen trap in gotische stijl aan toe en een balustrade opengewerkt met gotisch maaswerk aan de trapgevel, die verrijkt werd met een Sint-Jorisbeeld. Het interieur verloor zijn oorspronkelijk karakter bij de aanpassing als hotel-restaurant. Achtergevels en aanbouwen uitziend op binnenplaats in traditionele stijl wederopgebouwd.*

*De gevel (nok parallel aan de straat) aan de kant van de Hoogpoort, bestaat uit twee delen (gescheiden door een trap gevel in het zadeldak) van zeven en acht traveeën met twee bouwlagen en een kelder verdieping onder een zadeldak (leien). Gemarkeerde registers der vensters en borstweringen door de waterlijsten. Vensters met kruiskozijnen voorzien van ontlastingsbogen. De zeven eerste travee zouden de oudste zijn (1469) en worden voornamelijk gemarkeerd door de grote inrijpoort met tudorboog overspannen met gebogen waterlijst op horizontale aanzet. Benedenvensters met bolkozijnen in de laatste zeven traveeën en twee spiegelboogdeuren. Op de borstweringen hangen wapenschilden van Gent, Vlaanderen, Oostenrijk, Bourgondië, Spanje en de Sint-Jorisgilde. Boven de stenen kroonlijst is het zadeldak doorbroken door dakkapelletjes en twee getrapte dakvensters voorzien van spitsboogvensters met gotisch maaswerk waar zich de kapel bevond. Gotische trapgevel (7 trappen + topstuk), aan de Botermarktzijde met vier traveeën en drie bouwlagen. Drielichten en twee korfboogdeuren op de begane grond; insteek met bolkozijnen, kruiskozijnen op bovenverdieping Doorlopende waterlijsten en schilden op de borstwering.*

*Op de hoek is een nis uitgespaard waarin zich een Mariabeeld bevindt, het oorspronkelijk beeld vervaardigd door Willem Huyghe werd bij de restauratie vervangen door een beeld van Aloïs De Beule (1861-1935). Balustrade met gotisch traceerwerk lopend voor de geveltop met spitsboogvormig drielicht. Op het topstuk prijkt het beeld van Sint-Joris met de draak van de hand van Geo Verbanck (1881-1961). Het interieur verloor zijn oorspronkelijk karakter bij de aanpassing als hotel-restaurant. Achtergevels en aanbouwen uitziend op binnenplaats in traditionele stijl wederopgebouwd.”*

## MORFOLOGIE

Op het perceel bevindt zich aan straatzijden een hoofdvolume bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het pand beschikt daarbij aan de zijde Botermarkt over een puntgevel. Het pand beschikt tevens (dwars op het hoofdvolume zijde Hoogpoort) over een aanbouwwolume van drie bouwlagen afgewerkt met een zadeldak.

In het binnengebied van het perceel beschikt het pand over een bijgebouw. Het bijgebouw is toegankelijk via een onderdoorgang in het hoofdvolume van het pand zijde Hoogpoort. De voorgevel van het bijgebouw is daarbij gelegen op een bouwdiepte van circa 27m gemeten t.o.v. de rooilijn zijde Hoogpoort. Het bijgebouw bestaat uit verschillende aanééngesloten bouwvolumes:

- Het bouwvolume aan de voorzijde beschikt over één volwaardige bouwlaag afgewerkt met een zadeldak met nok evenwijdig aan het voorgevelvlak. De voorgevel is opgedeeld in drie traveeën en het hellende dakvlak is voorzien van drie dakkappellen. Het bouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van circa 95m<sup>2</sup>.
- Dwars op bovenstaand bouwvolume bevindt zich een tweede bouwvolume van één volwaardige bouwlaag afgewerkt met een centraal zadeldak (met nok loodrecht op het voorgevelvlak en in aansluiting op de nok van het eerste bouwvolume) en aan langse zijden platte daken. Het bouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van circa 194m<sup>2</sup>.
- In aansluiting op het bovenstaande bouwvolume bevindt zich een derde bouwvolume dat reikt tot tegen de achterperceelsgrens. Het bouwvolume beschikt tevens over één bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. Het bouwvolume sluiten in een schuine hoek aan op bovenstaand bouwvolume. Het bouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van circa 52m<sup>2</sup>.
- Tussen de linkerperceelsgrens, het tweede en het derde bouwvolume bevindt zich een aanbouwwolume van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het platte dak beschikt daarbij over een oppervlakte van 7,99m<sup>2</sup> en is voorzien van een dakvlakvenster.

Tussen de rechterperceelsgrens, het tweede en het derde aanbouwwolume bevindt zich een onbebouwde koer van 3,31m<sup>2</sup>

## PROGRAMMA EN INDELING/INRICHTING

Het voorliggend pand betreft een hotel waarbij het bijgebouw in het binnengebied op heden ingevuld is als bergruimte en garage. Het bijgebouw is toegankelijk via een onderdoorgang in het hotel zijde Hoogpoort. De onderdoorgang beschikt daarbij over een minimale breedte van 3,03m en een minimale hoogte van 3,86m. De doorrit beschikt over een diepte van 8,92m.

Tussen deze onderdoorgang, het bijgebouw en het hotel beschikt het perceel over een onbebouwde, doch volledig verharde buitenruimte van 157,13m<sup>2</sup>. De buitenruimte is daarbij aangelegd in kasseien. De buitenruimte is langsheen de achtergevel van het hotel voorzien van een helling die toegang verleent tot de kelderruimte van het bijgebouw. Het vloerpeil van de buitenruimte neemt toe ten opzichte van het trottoirpeil. De voorgevel van het bijgebouw ligt daarbij circa 75cm hoger dan het laagste vloerpeil in de onderdoorrit.

Op het gelijkvloers bevindt zich in het eerste en tweede bouwvolume van het bouwvolume een garage (223,47m<sup>2</sup>). Aan de voorzijde beschikt het pand aan de linkerzijde over een inkomhal en traphal. In het derde bouwvolume aan de achterzijde bevindt zich een personeelsruimte en een bijkomende traphal. De kelder, die toegankelijk is via de helling in het binnengebied of de traphal in het achterste bouwvolume, is voornamelijk ingericht met bergruimtes. Op het eerste verdiep, onder de hellende dakvlakken bevindt zich aan de voorzijde een polyvalente ruimte (248,45m<sup>2</sup>). In het achterste bouwvolume bevinden zich een sanitair blok.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

#### 1/ Functiewijziging:

De aanvraag omvat de functiewijziging van het bijgebouw naar een fitnessruimte (dienstverlening) en leslokaal voor yoga. Na verbouwwerken beschikt deze invulling over een netto vloeroppervlakte van circa 900m<sup>2</sup> bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag (306,11m<sup>2</sup>), een kelderverdiep (295,65m<sup>2</sup>) en een eerste verdiep (299,53m<sup>2</sup>).

#### 2/ Slopen van het aanbouwvolume en oprichten van een nieuw volume:

Het gelijkvloerse aanbouwvolume (7,99m<sup>2</sup>) gelegen tussen het tweede en derde bouwvolume van het bijgebouw en de linkerperceelsgrens wordt gesloopt. **De plannen geven geen duidelijkheid met betrekking tot het al dan niet wijzigen van de scheidingsmuur met linkeraanpalende ten gevolge van deze sloop.**

In de plaats wordt een beperkt nieuw aanbouwvolume opgetrokken bestaande uit één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het platte dak beschikt daarbij over een oppervlakte van 1,51m<sup>2</sup> en is gelegen op een minimale afstand van 1,66m van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Bijgevolg ontstaat een onbebouwde buitenruimte van 5,55m<sup>2</sup>. Het aanbouwvolume wordt voorzien van een glazen wand. **De plannen geven geen duidelijkheid met betrekking tot de kroonlijsthoogte van dit nieuwe aanbouwvolume. De plannen geven ook geen duidelijkheid met betrekking tot de materialisatie en afwerking van het nieuwe aanbouwvolume.**

#### 3/ Wijzigingen aan het achtergevelvlak en dakvlak:

In het achtergevelvlak van het tweede bouwvolume van het bijgebouw, gelegen langs de onbebouwde koer, wordt het bestaande raamvlak uitgebreid. Het raamvlak ligt na verbouwwerken op een minimale afstand van 1,60m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Er wordt echter geen achtergevelaanzicht aangereikt van dit gevelvlak. **De plannen geven geen duidelijkheid met betrekking tot de grootte (hoogte) van het nieuwe raamvlak noch over de eventuele afwerking en materialisatie ervan.**

In het achterste hellende dakvlak van het eerste bouwvolume van het bijgebouw wordt een nieuw dakvlakvenster ingericht gelegen vlak onder de nok. **Het is onduidelijk in welke materialen het nieuwe dakvlakraam wordt voorzien.**

#### 4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt de bestaande inkom- en traphal integraal vervangen door een nieuwe inkomhal met een nieuwe trap (met verbinding naar de ondergelegen en bovengelegen bouwlaag) en nieuwe lift. Aan de rechterzijde van deze inkomhal wordt de ontvangstbalie ingericht. Het overige aandeel van het gelijkvloers wordt ingericht als een eerste sportruimte voor de fitness.

Op het kelderniveau worden de bestaande binnenmuren verwijderd. Aan de voorzijde wordt een nieuwe sanitaire ruimte ingericht voorzien van twee toiletten, vijf douches en één integraal toegankelijk toilet en douche. In het tweede bouwvolume van het bijgebouw wordt een tweede sportruimte ingericht voor de fitness. In het derde bouwvolume wordt een wassalon ingericht.

Onder het hellend dak wordt aan de voorzijde een nieuwe sanitaire ruimte ingericht bestaande uit twee toiletten, vier douches en één integraal toegankelijk toilet en douche. In het tweede bouwvolume van het bijgebouw wordt op dit verdiep een yogaruimte ingericht. In het derde bouwvolume wordt het bestaande sanitaire blok behouden en de achterliggende ruimte wordt ingericht als personeelsruimte.

#### 5/ Oprichten van een fietsenstalling:

In de buitenruimte word langsheen de keermuur van de helling tot de kelder een niet-overdekte fietsenstalling ingericht die plaats biedt aan 12 fietsen. **De plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de afwerking van het stalsysteem voor deze fietsen.**

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen:

- Op 22/12/2020 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het plaatsen van een zonneluifel aan de voorgevel i.f.v de handelsruimte (OMV\_2020168045).
- Op 11/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen (OMV\_2024004255).

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 16/07/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een hotel. (1990/600)
- Op 18/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van hotel st.-jorishof. (2003/245)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 5 juni 2024 onder ref. 072374-001OMG/DA/2024. Het integrale advies kan nagelezen worden 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:*

- *Op het eerste verdiep moet het gebouw over een opendraaiend raam beschikken, bereikbaar voor de draagbare lader van de brandweerdienst. Indien daartoe een dakvlakvenster wordt ingezet, moet deze bovenaan scharnieren zodat de toegang voor brandweerlieden vlot en veilig kan gebeuren.*
- *Der scheidingswanden met aanpalende gebouwen hebben EI 60 of REI 60 wanneer ze dragend zijn.*
- *De publiek toegankelijke inrichting in de kelder, het gelijkvloers en het eerste verdiep moet omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60 met (zelfsluitende) deuren in deze wanden EI 30.*
- *Op elk niveau van het gebouw is er een aansluiting op het nieuw te creëren volwaardig binnentrappenhuis.*
- *Elk compartiment en/of elk lokaal en/of elk niveau van een duplex in de publiek toegankelijke inrichting heeft/hebben minimum één uitgang indien de bezetting maximum 99 personen bedraagt. Bij hogere bezetting zouden er bijkomende onafhankelijke evacuatiemogelijkheden gecreëerd moeten worden.*
- *Automatische schuifdeuren moeten zodanig uitgerust zijn dat ze in een noodsituatie slechts door lichte druk in vluchtzin naar buiten opengedruwd kunnen worden.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 12 juni 2024 onder ref. 4.002/44021/835.3. Het integrale advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:*

- *M.b.t. het koesthuis zijn de neogotische voorgevel, het volume, het buitenschrijnwerk (inclusief de houten dakkapellen met wimberden) en de dragende structuur (vloeren, muren, de 10 gietijzeren kolommen en ijzeren liggers, het dakgebinte) integraal te vrijwaren. Plaatselijke herstellingen dienen steeds te gebeuren naar origineel model en met de oorspronkelijke materialen en verbindingswijzen;*
- *De nieuwe liftkoker mag geen uitloop hebben buiten het dakvolume;*
- *De vloeren in de stallingen op -1 bestaande uit bakstenen op hun kant zijn integraal te behouden. Waar vervanging zich opdringt gebeurt dit met identieke stenen en in hetzelfde legpatroon;*
- *De nieuwe binnenmuren t.h.v. de wc's en berging op +1 mogen niet doorlopen in de te vrijwaren dakkapel. De wijze waarop deze binnenmuren op verdieping +1 aansluiten met het hellend dak en de dakkapel legt u voor uitvoering ter*

*goedkeuring voor aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg.*

- *het nieuwe dakvlakraam voert u uit in een zwart rechthoekig retromodel. Voor plaatsing bezorgt u hiervan de technische fiche aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;*
- *De wijze waarop u de draairichting van de buitendeur wijzigt legt u voor uitvoering voor aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg.*

#### **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 3.4: GESCHEIDEN AFVOERSTELSEL VOOR AFVAL – EN HEMELWATER

*“Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.”*

Afwijking: Er wordt geen gescheiden afvoerstelsel voorzien voor afval- en hemelwater.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** De aard en omvang van de werken laten een gescheiden aanleg van het rioleringsstelsel toe. Zo wordt de interne indeling van het pand grondig gewijzigd

en worden er twee nieuwe sanitaire zones ingericht. Er worden tevens pompputten voorzien in de kelder. Het pand is bovendien tevens volledig onderkelderd waarbij er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het kelderniveau. Uit plaatsbezoek van monumentenzorg blijkt bovendien uit de staat van de buitengevels, dat er dringend nood is aan een nieuw regenwaterafvoersysteem. **De aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater is bijgevolg verplicht.**

- ARTIKEL 3.6: SEPTISCHE PUT

*“De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.”*

Afwijking: Er wordt geen septische put voorzien.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** De aard en omvang van de werken laten een gescheiden aanleg van het rioleringsstelsel toe (zie boven). Bijgevolg is ook de aanleg van een septische put verplicht. Uit de aanvraag blijkt niet dat de plaatsing van dergelijke put omwille van technische of constructieve redenen niet tot de mogelijkheden behoort. De aanleg van een septische put is bijgevolg verplicht. **De aanleg van een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater is bijgevolg verplicht.**

- ARTIKEL 3.8: GROENDAK

*“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak.”*

Afwijking: In het groendakformulier wordt verkeerdelijk aangegeven dat er geen nieuwe platte daken worden aangelegd. Het bestaande gelijkvloerse aanbouwvolume tussen het tweede en derde bouwvolume van het bijgebouw wordt evenwel gesloopt en vervangen door een nieuw beperkt aanbouwvolume met plat dak.

Toetsing: **Afwijking niet toegestaan:** Een afwijking op de aanleg van de nieuwe platte daken als groendak kan enkel mits het project een gunstige watertoets doorstaat (bv. door aanleg van een voldoende grote hemelwaterput. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval (zie punt 5. Waterparagraaf).

### ***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. De aanvraag dient, voor alle publiek toegankelijke delen van het gebouw, te voldoen aan alle bepalingen van de verordening. De aanvraag is niet in overeenstemming op de verordening en wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 15: BREEDTE TUSSEN ONAFGEWERKTE BINNENMUREN

*“De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

*In afwijking van lid 1 en 2 is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen:*

- bij een versmalling die zich over hoogstens 120 cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 115 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt;*
- bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 145 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120 cm gegarandeerd wordt. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd."*

**Afwijking:**

1/ Op het gelijkvloers beschikt men naast de ontvangstbalie, tussen de kast en de traptrede naar het liftsas over een ruwbouwbreedte van slechts 1,04m. Tussen de ontvangstbalie en het hellend vlak beschikt men **over een ruwbouwbreedte van slechts 1,11m.**

2/ Op het gelijkvloers beschikt de gang tussen het tweede en het derde aanbouwwolume van het bijgebouw, doorheen het nieuwe bijgebouw langsheen de tuin, over **een minimale ruwbouwbreedte van slechts 1,00m.**

- ARTIKEL 19: HELLINGSPERCENTAGE**

**§1. Het hellingspercentage bedraagt hoogstens:**

- tien procent bij niveauverschillen tot 10 cm, of in geval van buitenruimtes bij niveauverschillen van 2 tot en met 10 cm;*
- 8,3 procent bij niveauverschillen van 10 cm tot 25 cm;*
- 6,25 procent bij niveauverschillen van 25 cm tot 50 cm;*
- vijf procent bij niveauverschillen van 50 cm of groter.*

*§2. Een combinatie van hellingen is toegestaan op voorwaarde dat gezorgd wordt voor een tussenbordes van 120 cm op 150 cm ter hoogte van de overgang. Als een combinatie van hellingen gepaard gaat met een verandering van richting, is een tussenbordes van 150 cm op 150 cm, ter hoogte van de richtingsverandering, vereist.*

*§3. Bij hellingen met een hellingspercentage van meer dan vier procent moet zowel bovenaan als onderaan voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd. Die draairuimte mag maximaal twee procent in één richting hellen met het oog op de afwatering.*

*§4. Bij een overbrugging van een niveauverschil van meer dan 50 cm of een helling van meer dan 10 m met een hellingspercentage van meer dan vier procent, moet voor een tussenbordes van 120 cm op 150 cm gezorgd worden. Als de helling verandert van richting, is een tussenbordes van 150 cm op 150 cm, ter hoogte van de richtingsverandering, vereist.*

*§5. De breedte van een helling met een hellingspercentage van meer dan vier procent bedraagt minstens 145 cm, zodat na de afwerking van de eventuele wanden en met inbegrip van de*

*ruimte voor eventuele plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.*

*§6. In de aanvraag kunnen afwijkingen worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de eventuele wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden en met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 120 cm gegarandeerd wordt.*

*§7. Als een helling een niveauverschil van meer dan 10 cm overbrugt, moet aan de open zijkanten van de helling en aan de eventuele tussenbordessen over de volledige lengte van de helling voor een afrijdbeveiliging van minstens 5 cm hoogte gezorgd worden.*

*§9. Aan de zijkanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25 cm overbrugt, moet aan beide zijden een leuning aangebracht worden, die doorloopt over eventuele tussenbordessen. Voor het begin en aan het einde van de helling moet de leuning minstens 40 cm horizontaal verderlopen. Als de leuning in het ijle stopt, moet ze worden afgerond naar de grond of naar de wand.*

**Afwijking:**

1/ De toegang tot de fitness verloopt via de bestaande buitenruimte en de onderdoorrit in het hoofdvolume van het pand. Deze weg verloopt via een helling bestaande uit verschillende hellingsgraden en overbrugt in totaal een niveauverschil van circa 75cm (gemeten van het laagste opgegeven vloerpeil in de onderdoorrit tot het peil van de voorgevel van het bijgebouw). De plannen geven onduidelijke informatie met betrekking tot de hellingsgraad van deze loopweg. **Bovendien wordt vastgesteld dat de buitenruimte afhelt in meerdere richtingen. Zo beschikt de toegang tot de ontvangstbalie, op basis van het grondplan, over een andere hellingsgraad dan de toegang tot de inkom-en traphal.**

2/ Het niveauverschil tussen de buitenruimte en de ontvangstbalie bedraagt 5cm en wordt overbrugd via korte helling voorzien tussen de breedte van de deuropening. **De plannen geven geen informatie met betrekking tot de hellingsgraad.**

3/ Op het gelijkvloers wordt het niveauverschil tussen de inkomhal en de ontvangstbalie van 7cm overbrugd met een helling met een hellingsgraad van 10%. **De breedte van de helling bedraagt slechts 1,20m.**

**Toetsing: Afwijking niet toegestaan:** Conform artikel 33 van de gewestelijke verordening kunnen enkel afwijkingen toegestaan worden op gemotiveerd verzoek van de aanvrager. In de aanvraag worden geen afwijkingen op bovenstaande verordening gemotiveerd. Bovendien wordt vastgesteld dat de aangereikte plannen onvoldoende informatie bevatten om een grondige toetsing aan de toegankelijkheidsverordening te verrichten met in het bijzonder de loopweg van het trottoirpeil tot de toegang van het gebouw. Het is mogelijk dat er in functie van het behoud van erfgoedwaarden afwijkingen kunnen worden toegestaan op de verordening, deze dienen evenwel te worden gemotiveerd. Bovendien moet aangetoond worden dat er voldoende inspanningen geleverd worden om een integrale toegankelijkheid tot het gebouw, eventueel buiten de voorschriften van deze verordening, te verzekeren.

Zo kan de loopweg van de onderdoorrit tot de toegang van het gebouw, bestaande uit verschillende hellingen en aangelegd in kasseien, mogelijks overbrugd worden door inrichting van een zone waar personen met een rolstoel afgezet kunnen worden met de auto nabij de toegang van het gebouw. Dit vereist echter ontwerp aanpassingen waarbij de bestaande erfgoedwaarden op het perceel, de logistieke bewegingen van het hotel, de inrichting van de fietsenstalling en de brandweervoorschriften als geïntegreerde parameters benaderd moeten worden. Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### **Droogte**

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

In voorliggende aanvraag worden er grondige wijzigingen uitgevoerd aan het afvoerstelsel. Zo wordt de interne indeling van het pand grondig gewijzigd en worden er twee nieuwe sanitaire zones ingericht. Er worden tevens pompputten voorzien in de kelder. Het pand is bovendien tevens volledig onderkelderd waarbij er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het kelderniveau.

Uit plaatsbezoek van monumentenzorg blijkt bovendien dat de buitengevels zich in een zeer slechte staat bevinden hetgeen in strijd is met de instandhoudingsplicht verbonden aan het beschermd statuut. Het voorzien van een degelijke regenwaterafvoer is bijgevolg eveneens noodzakelijk.

Ten gevolge van de voorziene en noodzakelijke wijzigingswerken aan het afvoerstelsel valt voorliggend project onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater. Bijgevolg zal er een voldoende grote hemelwaterput en infiltratievoorziening moeten worden aangelegd. Hier is ook voldoende ruimte toe (bv. in de betrekkelijk grote kelderruimte van het pand).

In voorliggende aanvraag wordt er geen hemelwaterput of infiltratievoorziening aangelegd. Er wordt zelf geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater voorzien, noch wordt het nieuwe platte dak aangelegd als groendak. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

#### **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 de watertoets niet doorstaat. De aanvraag wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **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***

#### **PROGRAMMA**

Principieel is er geen bezwaar tegen de inrichting van een fitnessruimte in het bijgebouw. De aanvraag is conform de Structuurvisie Ruimte Voor Gent gelegen nabij het stadsregionaal knooppunt Kobra (SR01). Het knooppunt wordt gekenmerkt door een hoog voorzieningenniveau en dit is gezien de ligging in een knooppunt, gekenmerkt door een goede bereikbaarheid, eveneens wenselijk.

Het bijgebouw is evenwel gelegen in het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Botermarkt, Hoogpoort, Biezekapelstraat en het Sint-Baafsplein. Nieuwe meer grootschalige invullingen in binnengebieden dienen zeker in de historische binnenstad met de nodige voorzichtigheid benaderd te worden. De inrichting van een fitness in het binnengebied kan op voorwaarde dat deze functie verenigbaar is binnen de directe omgeving.

In het bijzonder moet worden aangetoond dat er een goed doordacht mobiliteitsconcept wordt aangeboden. Daarbij mag er geen onnodige druk ontstaan op het openbare domein of mogen de mobiliteitsstromen van de omliggende panden onnodig belemmerd worden. Tevens moet het pand ingericht worden met respect voor de resterende erfgoedwaarden van het pand.

Daarbij moet eveneens ingezet worden op duurzaamheid (bv. op vlak van de watertoets) en gebruikskwaliteit (bv. op vlak van toegankelijkheid). Deze punten worden onderstaand besproken:

## MOBILITEIT

### 1/ Bereikbaarheid:

Het gebouw is goed bereikbaar door de ligging in het historische stadscentrum. Het mobiliteitsprofiel richt zich dan ook voornamelijk op voetgangers en fietsers.

### 2/ Parkeernood:

Binnen de parkeerrichtlijnen van de Stad zijn geen specifieke aspecten vastgelegd. Voor dergelijke functie is maatwerk noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het historische stadscentrum, gekenmerkt door een hoog aanbod aan openbare vervoersnetwerken, moeten geen autostaanplaatsen worden ingericht.

Voor het bepalen van het aandeel aan fietsplaatsen wordt gebruik gemaakt van de normen van het kennisplatform CROW. Voor de inrichting van een fitness of sportschool in het centrumgebied worden minimaal 3,5 en maximaal 8,5 fietsenstalplaatsen per 100m<sup>2</sup> aan **bruto vloeroppervlakte** voorgeschreven.

Na verbouwingswerken beschikt de fitness over een **netto vloeroppervlakte** van circa 900m<sup>2</sup> waardoor er conform deze bovenstaande voorschriften minimaal 32 fietsenstalplaatsen voorzien moeten worden.

### 3/ Parkeeraanbod:

Er wordt slechts een fietsenstalplaats voorzien voor twaalf fietsen. Deze wordt voorzien in de bestaande buitenruimte en is niet overdekt. Het stalsysteem wordt niet verduidelijkt.

### 4/ Beoordeling:

Vanuit ruimtelijke overwegingen geniet een inpandige fietsenstalling (in het gebouw) de voorkeur. Hierdoor wordt het aandeel aan onbebouwde buitenruimte gevrijwaard en wordt het vrij stallen van losstaande fietsen in de buitenruimte minder uitnodigend.

In het voortraject werd onderzocht of een deel van de kelderverdieping kon ingericht worden als inpandige fietsenstalling. De bestaande helling tot deze kelderruimte is evenwel te stijl om een functioneel gebruik ervan te verzekeren. De helling is bovendien ook zeer smal wat in- en uitrijdbewegingen verder beknot. Het voorzien van een nieuwe helling is omwille van de resterende erfgoedwaarden van de koer eveneens uitgesloten. Bijgevolg kan er geen inpandig fietsenstalling voorzien worden in de kelderruimte. **Er werd evenwel niet onderzocht of de inrichting van een inpandige fietsenstalling op het gelijkvloers van het bijgebouw kan worden ingericht. Indien dit verenigbaar is met de resterende erfgoedwaarden geniet dit de voorkeur.**

Pas indien aangetoond wordt dat de inrichting van een inpandige fietsenstalling is uitgesloten kan er akkoord gegaan worden met het stallen van fietsen in de buitenruimte. Indien er geen inpandige fietsenstalling voorzien kan worden kan akkoord gegaan worden met voorgestelde inplanting. Er dient evenwel vastgesteld te worden dat het voorziene aandeel aan fietsenstalplaatsen te laag is. Dit zal als gevolg hebben dat er losstaande fietsen gestald zullen worden in de buitenruimte die mogelijks de brandweerweg belemmeren en/of de

erfgoedwaarden van het pand verder aantasten. Tevens kan er een onnodige druk ontstaan op het openbaar domein. **Er moet een voldoende grote fietsenstalling voorzien worden. Indien een grotere stalling in de buitenruimte wordt geplaatst dient nagegaan te worden of dit nog verenigbaar is met de resterende erfgoedwaarden van de koer en het pand, de brandweervoorschriften, de achtertoegangen tot het hotel, eventuele laad-en losbewegingen en eventuele erfdienstbaarheden.**

Om de erfgoedwaarden van de koer en het aanpalende hotel zoveel mogelijk te vrijwaren kan er akkoord gegaan worden met een niet-overdekte fietsenstalling waarbij het stalsysteem niet verankerd wordt in de ondergrond. **In voorliggende aanvraag wordt het stalsysteem evenwel niet verduidelijkt.** In de aanvraag wordt bovendien aangetoond dat de fietsenstalling afsluitbaar is via een afsluiting in de onderdoorrit. Er wordt evenwel opgemerkt dat het binnengebied (koer) tevens toegankelijk is voor de personeelsleden/bezoekers van het hotel. Bovendien wordt vastgesteld dat er zich mogelijks nog erfdienstbaarheden bevinden op het perceel. Er zijn immers deuren en ramen voorzien in de scheidingsmuur met linkeraanpalende. **De fietsenstalling is bijgevolg niet afgesloten.**

Voorliggende aanvraag geeft onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot het statuut van de buitenruimte (gebruikers, erfdienstbaarheden). Bovendien wordt er binnen deze buitenruimte een niet-afsluitbare fietsenstalling voorzien die te klein is en waarvan het stalsysteem niet verduidelijkt wordt. **Dit wordt ongunstig beoordeeld.**

#### ERFGOEDWAARDERING

##### 1/ Erfgoedwaarde:

Het beschermde statuut en de opname op de inventaris bevestigen de resterende erfgoedwaarden. De site werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op 4 december 2023. Op basis van de bevindingen ter plaatse, gecombineerd met bouwhistorisch onderzoek dat eerder door de dienst werd verricht, werd duidelijk dat de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken tot uiting komen in de buitengevels, het buitenschrijnwerk, de dragende constructies van de vloeren, muren en het dak en de originele interieurafwerkingen zoals de bakstenen vloeren in de stallingen en het pleisterwerk op de muren.

In het verleden werden ook al storende ingrepen uitgevoerd aan het gebouw waarbij o.a. het origineel dakafwerkingsmateriaal werd verwijderd en vervangen door een roofing, het buitenschrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping in de linkertravee van de voorgevel werd vernieuwd en er wijzigingen werden uitgevoerd aan de dakwaterafvoer (er ontbreekt een goot). **Het pand bevindt zich in een onderkomen staat, er zijn dringend restauratieve ingrepen nodig om te kunnen voldoen aan de instandhoudingsplicht.**

##### 2/ Beoordeling:

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van het bijgebouw naar een fitness. De aangereikte plannen geven echter ontoereikende informatie om een grondige beoordeling te kunnen uitvoeren voor volgende aspecten:

- Alle ingrepen aan de gevels van het exterieur:  
In het bijzonder de sloop en oprichting van het nieuwe gelijkvloerse aanbouwwolume tussen het tweede en derde bouwvolume van het bijgebouw.  
Tevens het toevoegen van raamopeningen in de achtergevel van het tweede deel

van het bouwvolume. Er wordt vastgesteld dat het raam bovendien mogelijks in strijd is met het Burgerlijk Wetboek.

- Aanpassingen aan het buitenschrijnwerk:  
Het spiegelen van de bestaande deuren in de linkertravee en het voorzien van een nieuwe schuifdeur in de centrale travee zijn onvoldoende duidelijk uitgewerkt in deze aanvraag. Eventuele aanpassingen aan andere schrijnwerkgehele (ramen, deuren, kroonlijsten) moeten ook op voorhand aangevraagd worden.
- Afwerking interieur o.a. erkers zolderverdieping:  
De binnenmuren van de toiletten en berging op het eerste verdiep mogen niet doorlopen in de dakkapel. Het is tevens onduidelijk hoe deze binnenmuren aansluiten op het hellend dak en de dakkapel (uitvoeringstechniek en materialisatie).
- Dakafwerking:  
Het is onduidelijk in welk materiaal het nieuwe dakvlakraam zal voorzien worden. Het huidig dakafwerkingsmateriaal is bovendien niet origineel en doet afbreuk aan de erfgoedwaarden. In functie van de instandhoudingsplicht verbonden aan het beschermd statuut van het gebouw moet dit hersteld worden naar het origineel dakafwerkingsmateriaal.
- Technieken: ventilatie, verwarming, riolering, e.a.  
Met uitzondering van een beschrijving over de riolering in de erfgoednota bevat de aanvraag geen informatie over de noodzakelijke technieken die verbonden zijn aan deze functie. Hiervoor moet op voorhand een toelating verleend worden op basis van gedetailleerde uitvoeringsplannen waarbij het erfgoed zoveel mogelijk ontzien wordt.

#### DUURZAAMHEID

In voorliggende aanvraag worden er grondige wijzigingen uitgevoerd aan het afvoerstelsel. Zo wordt de interne indeling van het pand grondig gewijzigd en worden er twee nieuwe sanitaire zones ingericht. Er worden tevens pompputten voorzien in de kelder. Het pand is bovendien tevens volledig onderkelderd waarbij er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het kelderniveau.

Uit plaatsbezoek van monumentenzorg blijkt bovendien dat de buitengevels en het dak zich in een zeer slechte staat bevinden hetgeen in strijd is met de instandhoudingsplicht verbonden aan het beschermd statuut. Over het algemeen moet het pand bouwfysisch in orde gemaakt worden in functie van deze instandhoudingsplicht.

Ten gevolge van de voorziene en noodzakelijke wijzigingswerken aan het afvoerstelsel valt voorliggend project onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater. Bijgevolg zal er een voldoende grote hemelwaterput en infiltratievoorziening moeten worden aangelegd. Hier is ook voldoende ruimte toe (bv. in de betrekkelijk grote kelderruimte van het pand). In voorliggende aanvraag wordt er geen hemelwaterput of infiltratievoorziening aangelegd. Er wordt zelf geen gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater voorzien, noch wordt het nieuwe platte dak aangelegd als groendak. De aanvraag geeft ook geen verduidelijking met betrekking tot de inrichting van technieken. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

#### GEBRUIKSKWALITEIT

De aanvraag bevat verschillende afwijkingen op de toegankelijkheidsverordening. Bovendien wordt vastgesteld dat de aangereikte plannen onvoldoende informatie bevatten om een grondige toetsing aan de toegankelijkheidsverordening te verrichten met in het bijzonder de loopweg van het trottoirpeil tot de toegang van het gebouw. Het is mogelijk dat er in functie van het behoud van erfgoedwaarden afwijkingen kunnen worden toegestaan op de verordening, deze dienen evenwel te worden gemotiveerd. Bovendien moet aangetoond worden dat er voldoende inspanningen geleverd worden om een integrale toegankelijkheid tot het gebouw, eventueel buiten de voorschriften van deze verordening, te verzekeren.

Zo kan de loopweg van de onderdoorrit tot de toegang van het gebouw, bestaande uit verschillende hellingen en aangelegd in kasseien, mogelijks overbrugd worden door inrichting van een zone waar personen met een rolstoel afgezet kunnen worden met de auto nabij de toegang van het gebouw. Dit vereist echter ontwerpaanpassingen waarbij de bestaande erfgoedwaarden op het perceel, de logistieke bewegingen van het hotel, de inrichting van de fietsenstalling en de brandweervoorschriften als geïntegreerde parameters benaderd moeten worden. Voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan en wordt bijgevolg **ongunstig** beoordeeld.

**Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

## **CONCLUSIE**

---

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

Voorliggende aanvraag wordt ongunstig beoordeeld omwille van volgende redenen:

- Onduidelijke en onvoldoende gedetailleerde plannen:  
De kroonlijsthoogte, materialisatie en afwerking van het nieuwe aanbouwwolume wordt niet verduidelijkt, het is onduidelijk of de scheidingsmuren worden gewijzigd, onduidelijke afwerking van het nieuwe buitenschrijnwerk, onduidelijkheden over de hellingsgraden van de buitenruimte, onduidelijkheden over de bestaande erfgoedwaarden op het perceel, onduidelijkheden over de noodzakelijke logistieke bewegingen op het perceel.
- Ongunstige watertoets:  
Onduidelijkheid over het rioleringsconcept, het niet voorzien van een noodzakelijke hemelwaterput, groendak en infiltratievoorziening.
- Onaanvaardbare afwijkingen op de toegankelijkheidsverordening:  
Artikel 15 en Artikel 19 en in het bijzonder de toegankelijkheid van het trottoir tot het gebouw.
- Onaanvaardbare afwijkingen op de voorschriften van het algemeen bouwreglement:  
Artikel 3.4, Artikel 3.6 en Artikel 3.8
- Onvoldoende verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden:  
Staat van de gevels en het dak, toevoegen van een raamvlak, toevoegen van een nieuw aanbouwwolume, nieuw buitenschrijnwerk
- Onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg:  
Een duidelijke mobiliteitsvisie ontbreekt (bv. inzake laden- en lossen) en de voorziene fietsenstalling is te klein.

## 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.

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte aan JENNY bv (O.N.:0762458107) gelegen te Botermarkt 2, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_07139 - OMV\_2024042720 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte - zonder openbaar  
onderzoek - Botermarkt, 9000 Gent - Weigering