



2024_CBS_07783 OMV_2024043884 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van handelsruimte naar handelsruimte met horecafunctie en werkplaats in nevenfunctie en ontharding van de tuinzone - met openbaar onderzoek - Slachthuisstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen;
Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen-voorzitter
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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?

Mevrouw Fannie Braeckman met als contactadres Massemsessteenweg 19, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2024043884) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie van handelsruimte naar handelsruimte met horecafunctie en werkplaats in nevenfunctie en ontharding van de tuinzone
- Adres: Slachthuisstraat 68, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3652F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
7 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Slachthuisstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

Het gebouw is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied). Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het wijzigen van de functie van handelsruimte naar handelsruimte met horecafunctie en werkplaats in nevenfunctie en ontharding van de tuinzone.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 247m², heeft een totale diepte van 25m⁰⁴ bij een breedte van 7m²⁷. Het hoofdgebouw bestaat uit 2,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10m⁷⁴ (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +9m⁹⁹ en +9m⁹³ aan de achtergevel met een nokhoogte van +14m²² (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het hoofdgebouw blijft behouden en maakt geen deel uit van de aanvraag.

Op de gelijkvloerse verdieping is er een aanbouwwolume aanwezig dat het volledige perceel in beslag neemt. Deze heeft een totale hoogte van +4m⁵⁰ (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Ter hoogte van de achterste perceelsgrens is er een aanbouw aanwezig met een hellend dak overheen een lengte van 7m⁷⁵ en diepte van 3m³⁵. Deze heeft een kroonlijsthoogte van +5m³⁰ en een nokhoogte van +6m⁵⁰ (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De aanbouwwolumes blijven behouden.

In de aanvraag wordt het platte dakoppervlakte integraal vernieuwd en voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m². De totale oppervlakte van dit groendak bedraagt 95m². In de rechter achterhoek van het perceel wordt een deel van de aanbouw gesloopt in functie van een patio/binnentuin. Deze patio (16m²) is 3m⁸⁵ breed en 4m⁰⁸ diep in functie van natuurlijke daglichttoetreding en ontharding.

FUNCTIEWIJZIGING

De aanvraag voorziet een functiewijziging van een handelsruimte naar een handelsruimte met een nevenfunctie reca en werkplaats. De handel- en reca-zaak bestaan uit een hybride functie, zijnde een brocante café met letterpress atelier. Dit resulteert in een reca-functie van zo'n 50m², een handelsruimte met berging van zo'n 71m² en een letterpressatelier van zo'n 25m² met een

totale maximale bezetting van 28 personen. De reca-functie wordt aan de voorzijde voorzien, met aan de achterzijde de handelsfunctie en de atelierfunctie.

GEVELPUBLICITEIT

Op de voorgevel werd er een haakse gevelpubliciteit voorzien. In huidige aanvraag wordt de regularisatie hiervan aangevraagd. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +3m15 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De haakse gevelpubliciteit is 60cm hoog, 10cm dik en spring 65cm uit voorbij de rooilijn. De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt 4m06, tot de linker perceelsgrens 3m11. De gevelpubliciteit is intern verlicht en heeft het opschrift 'DE DIKKE ZIEL'.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Handhaving

Op 28/09/2023 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- Plaatsen van een dubbelzijdig verlicht publiciteitsbord op de voorgevel van het pand

Er werd op 04/10/2023 een aanmaning verstuurd voor een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen ter regularisatie.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 juni 2024 onder ref. 068046-008/EVM/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen:

- *De publiek toegankelijke inrichting EI 60 brandwerend scheiden van de kamerwoning en de gemeenschappelijke inkomzone.*

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Macharius', goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als zone A voor woningen, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende voorschriften:

2.2.2. bestemmingen van tuinstrook en binnenkern; De maximum bebouwde oppervlakte binnen de tuinstrook mag 75% bedragen.

Toetsing: De zone voor tuinen bedraagt 117m². Hiervan dient er minstens 29,25m² als onbebouwde en onverharde oppervlakte ingericht te worden. In de bestaande toestand bedraagt de bebouwde oppervlakte 100%. In huidige aanvraag wordt deze bebouwde oppervlakte verkleind tot 86,3%, wat met 11,3% strijdig is met bovenstaand voorschrift.

Artikel 4.4.9/1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- 4) Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek is echter niet correct verlopen. De toepassing van artikel 4.4.9/1 is dus niet mogelijk. (zie ook hoofdstuk 7).

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

De afwijkingmogelijkheid van artikel 4.4.9/1 VCRO enkel kan ingezet worden wanneer dit effectief het ruimtelijk rendement verhoogd zonder een negatieve impact te hebben op de omgeving. In principe wordt er niet afgeweken op de bebouwingspercentages in de tuinzones, net omdat deze zo belangrijk zijn in de stad om o.a. woonkwaliteit te garanderen, natuurlijke infiltratie te garanderen en het stedelijke hitte-eilandeffect tegen te gaan.

De afwijking op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar** om volgende reden:

- De maximaal bebouwde oppervlakte overschrijdt wat er maximaal aanvaardbaar is. Echter voorziet huidige aanvraag een afname van de bebouwde oppervlakte, wat een verbetering is ten opzichte van de bestaande toestand. De aanvraag voorziet een afname van de bebouwde oppervlakte wat zowel een positief effect heeft op de omgeving, de natuurlijke daglichttoetreding en zorgt voor een verlichting, ontharding en vergroening van het bouwblok, wat bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar is.

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.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg; Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en nietconstructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

Toetsing: voorwaarde: De aangevraagde haakse gevelpubliciteit is voorzien tot op 65cm voorbij de rooilijn, waardoor deze strijdig is met bovenstaand artikel. Verder is de gevelpubliciteit onvoldoende afgestemd op de gevelgeleding. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de haakse gevelpubliciteit boven de toegangsdeur van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamdorpels van de eerste verdieping moet worden geplaatst. De maximale uitsprong voorbij de rooilijn dient beperkt te worden tot maximaal 60cm (incl. bevestigingsmethode).

Artikel 3.8 Groendak; Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

Toetsing: voorwaarde: Het voorstel voorziet geen wijziging aan het afvoerstelsel en beschikt ook niet over een hemelwaterput, waardoor het aansluiten van het dakoppervlakte op een hemelwaterput niet mogelijk is. Het voorstel gaat uit van het integraal vernieuwen van de aanwezige platte daken door daken met een groendak. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat alle platte daken blijvend als groendak voorzien moeten worden met een bufferend vermogen van 50l/m²

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

4.6. Mobiliteit

Er dient voorzien te worden dat klanten hun fietsen niet hinderlijk kunnen parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

4.7. Geluid (café)

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek.

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

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

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

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

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

4.8. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten (café en werkplaats)

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

Voor deze inrichting is er een dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat (4131/E/2).

De werken die beschreven worden in deze aanvraag dienen mogelijks nog geregulariseerd te worden in een nieuwe aanvraag.

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. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. De bestaande platte daken worden in de aanvraag integraal vernieuw door groendaken met een bufferend vermogen van 50l/m².

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 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 mei 2024 tot en met 21 juni 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Functiewijziging naar horeca en geluidshinder

De bezwaarschrijvers stellen dat er risico is op geluidsoverlast op de openbare weg door de bezoekers, op het terras, door de elektronisch versterkte muziek alsook de afzuiging en airco voor de nieuwe functie.

De binnentuin die nu wordt aangevraagd kan fungeren als een trechter voor eventueel geluidsoverlast in de omgeving. Het creëren van een open, publieke ruimte centraal in de bebouwde omgeving zal zorgen voor een verhoging van de geluidsoverlast. Hierbij wordt er gevreesd voor een gebruik door bezoekers alsook als terras.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Functiewijziging naar horeca en geluidshinder

De functie die wordt voorzien in deze aanvraag is reeds aanwezig met een pop-up. Er werd tijdens de tijd van deze pop-up geen enkele klacht ontvangen over deze functie. Verder zal de binnentuin louter fungeren als een ontoegankelijk patio (enkel toegankelijk voor onderhoud) die zorgt voor een verhoging van de natuurlijke daglichttoetreding alsook een gedeeltelijke ontharding van het nu volledig bebouwde perceel. Het is in geen enkel geval de bedoeling dat deze patio in gebruik wordt genomen als een binnenterras of gebruiksruimte bij de reca-zaak. Dit wordt verder bijgetreden in '8. OMGEVINGSTOETS'.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

FUNCTIEWIJZIGING

De opname binnen CHE-gebied is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar heeft meerdere aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.

- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosterings, houten moerkinder- en strijkbalken, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappen (zoldertrap, treden voutekamer, keldertrap) behoren hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Het pand gaat terug tot de late 19^{de} eeuw en wordt gekenmerkt door een bepleisterde gevel van drie traveeën op een natuurstenen plint. De gevel heeft een authentieke detaillering (kroonlijst, raamdetaillering), maar de gevelopening van de doorrijpoort werd in het verleden aangepast. Binnenin werden op het gelijkvloers in het verleden aanpassingen uitgevoerd in functie van een bedrijf in de vleesindustrie.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een handelsruimte naar een handelsruimte met een nevenfunctie reca en werkplaats. De zaak was voordien al actief als pop-upzaak en wil zich hier nu permanent vestigen. Hierin wordt net zoals in de pop-upzaak een brocante café gehuisvest met letterpress atelier. Dit resulteert in een reca-functie van zo'n 50m², een handelsruimte met berging van zo'n 71m² en een letterpressatelier van zo'n 25m² met een totale maximale bezetting van 28 personen.

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. Dit zijn gebieden waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600m² groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie voeding. De nwvo (= publiek toegankelijke vloeroppervlakte) van zowel de handelszaak, als de horecazaak bevinden zich binnen de max. toegelaten oppervlakte.

De functie past zich goed in in de omgeving en zorgt voor een verweving van functies binnen de dens bebouwde wijk. Het betreft een volledig bebouwd perceel, waarbij een buitenruimte in functie van de woonkwaliteit hier niet aan de orde is. Er wordt in de aanvraag een inspanning van de aanvrager geleverd om de verloren gegane tuinzone te compenseren. Dit wordt bekomen door enerzijds de integrale aanleg van alle platte daken als groendak alsook het voorzien van een patio. Het groendak zorgt voor een visuele en ecologische meerwaarde voor de omwonenden en de ruimere omgeving. De patio zorgt voor een verhoging van de natuurlijke daglichttoetreding binnen de aanpalende ruimtes alsook een verluchting, ontharding en ontpitting van het volledig volgebouwde perceel. Het is echter in geen enkel geval de bedoeling deze patio in te richten als een publiek toegankelijk binnentuin of een binnenterras verbonden aan de beperkte horeca functie. Om de impact op de omgeving tot een minimum te beperken wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen dat de patio als een ontoegankelijk binnentuin ingericht dient te worden. Hierbij mag deze enkel betreedbaar zijn voor eventueel onderhoud en kan deze in geen enkel geval ingericht worden als een publiek toegankelijke binnentuin/binnenterras.

GEVELPUBLICITEIT

De haakse gevelpubliciteit voldoet niet aan de gelende voorschriften. Voor panden met erfgoedwaarde moet haakse gevelpubliciteit voldoen aan volgende voorwaarden:

- maximum 1 stuk per handelspand, maximale afmetingen 60 x 60 cm

- gepositioneerd boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de dorpels van de eerste verdieping.

De aangevraagde gevelpubliciteit voldoet hier niet aan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de haakse gevelpubliciteit boven de toegangsdeur van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamdorpels van de eerste verdieping moet worden geplaatst. De maximale uitsprong voorbij de rooilijn dient beperkt te worden tot maximaal 60cm (incl. bevestigingsmethode).

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_2024043884 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 wijzigen van de functie van handelsruimte naar handelsruimte met horecafunctie en werkplaats in nevenfunctie en ontharding van de tuinzone aan mevrouw Fannie Braeckman gelegen te Slachthuisstraat 68, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juni 2024 met kenmerk 068046-008/EVM/2024).

Binnentuin/patio

De patio dient als een ontoegankelijk binnentuin ingericht te worden. Hierbij mag deze enkel betreedbaar zijn voor eventueel onderhoud en kan deze in geen enkel geval ingericht worden als een publiek toegankelijke binnentuin/binnenterras.

Het raam grenzend aan de atelierruimte dient als vast raam voorzien te worden.

Het raam in de berging kan hierbij gebruikt worden als toegang tot deze patio/binnentuin voor onderhoud.

Haakse gevelpubliciteit

De haakse gevelpubliciteit dient boven de toegangsdeur van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamdorpels van de eerste verdieping te worden geplaatst.

De maximale uitsprong voorbij de rooilijn dient beperkt te worden tot maximaal 60cm (incl. bevestigingsmethode).

Groendak

alle platte daken moeten als groendak en blijvend als groendak voorzien worden met een bufferend vermogen van 50l/m²

Afvalwater

Indien er opgeloste vetten in het afvalwater van de horecazaak kunnen terecht komen, dienen deze te worden afgescheiden van het afvalwater voordat dit afvalwater in de openbare riolering terecht komt. Hiertoe dient een correct gedimensioneerde vetafscheider te worden geïnstalleerd;

Geluid

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

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten (café en werkplaats)

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

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

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/richtlijnengeurhinder.

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd 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 verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een

nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Openbaar domein

Oprit te verwijderen

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Geluid (café)

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

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

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

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten

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

Verlichte gevelpubliciteit

Vlaem 2

Deel 4: algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- **Art. 6.** Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;

- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.
- Goede verlichte **reclames en uithangborden**, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoonbaar 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 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_07783 - OMV_2024043884 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van handelsruimte naar handelsruimte met horecafunctie en werkplaats in nevenfunctie en ontharding van de tuinzone - met openbaar onderzoek - Slachthuisstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024043884

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_DDZ_T_N_1_Terreinsnede NT.pdf	8r5plBQt0m0q8t8fKhrHcg==
BA_DDZ_T_B_1_Terreinsnede BT.pdf	yrO+jB8K80/TOlOpoeeYMw==
BA_DDZ_S_N_2_Langse snede LS NT.pdf	0g1sl1GLkY3LS+ZsQkbY9g==
BA_DDZ_S_N_1_Dwarse snede DS NT.pdf	qYh+bkZlv5br72SA2Ws7pg==
BA_DDZ_S_B_2_Langse snede LS BT.pdf	CH8S4nmpWQxGBvlHRYMIPw==
BA_DDZ_S_B_1_Dwarse snede DS BT.pdf	xUElykvt1XX4+jBE2ZtClg==
BA_DDZ_P_N_1_1e verdieping NT.pdf	1uy2yAg792OaVKL2yFXmcw==
BA_DDZ_P_N_0_Gelijkvloers NT.pdf	rlz3sclvx6cknjt/VYdDIA==
BA_DDZ_P_N_-1_Fundering NT.pdf	RZcY5wGwXd0U3/Y5B5CWNw==
BA_DDZ_P_B_1_1e verdieping BT.pdf	AWPg1so6NUoCmzol8BRHfw==
BA_DDZ_P_B_0_Gelijkvloers BT.pdf	2Mf6Dd2jt3ekIVqgP6CfBg==
BA_DDZ_P_B_-1_Fundering BT.pdf	yVIOyHv3SPZMrRskplv7lg==
BA_DDZ_I_N_1_Inplantingsplan NT.pdf	46jNQ8Mi9fUqkxfshA5bZw==
BA_DDZ_I_B_1_Inplantingsplan BT.pdf	oA11LN5QgWPaxK+IDpju1Q==
BA_DDZ_G_N_2_Achtergevel NT.pdf	7G+dF5Jh8yaL00EwR64f4g==
BA_DDZ_G_N_1_Voorgevel NT.pdf	7G0GMLuwAXjY8LqLCdUADA==
BA_DDZ_G_B_2_Achtergevel BT.pdf	7uxa0mXAVJiCjsSxGmav+g==
BA_DDZ_G_B_1_Voorgevel BT.pdf	cY5JWAL06Mw1Ci6wHgA7bg==