



2024_CBS_09651 OMV_2024064048 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande handelsruimte met woonst en een functiewijziging naar een horecazaak - met openbaar onderzoek - Edmond van Beverenplein, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 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 Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, 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?

De heer Seyit Kocaman met als contactadres Frans van Ryhovelaan 192, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024064048) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande handelsruimte met woonst en een functiewijziging naar een horecazaak
- Adres: Edmond van Beverenplein 25, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 190K6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 juli 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs het Edmond van Beverenplein in de Bloemekenswijk. De omgeving rond het Edmond van Beverenplein wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing van twee tot drie bouwlagen overwegend afgewerkt met hellende dakvlakken. Vele panden rond het plein beschikken op het gelijkvloers over een economische plint (handel of horeca).

PROGRAMMA EN MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een eengezinswoning bestaande uit een handelszaak in nevenfunctie (39,62m²). In totaal beschikt het pand over een netto vloeroppervlakte van 151,09m² waardoor het een te beschermen eengezinswoning betreft conform artikel 4.2 van het algemeen bouwreglement.

Het pand bestaat uit een hoofdvolume van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. In het voorste hellende dakvlak bevindt zich daarbij een dakkapel. Het hoofdvolume van de woning beschikt over een bouwdiepte van 8,55m. Verder beschikt het pand over een gelijkvloers aanbouwwolume afgewerkt met een plat dak. Tot slot beschikt het pand over een onbebouwde doch volledig verhard koer met een oppervlakte van 7,83m².

INDELING

Het pand betreft een handelshuis waarbij het handelsgedeelte onlosmakelijk verbonden is met het woongedeelte. Op het gelijkvloers bevindt zich in het hoofdvolume een handelsruimte (39,62m²). In de handelsruimte bevindt zich tevens een trap naar het bovenliggende verdiep. In het gelijkvloerse aanbouwwolume bevindt zich een eetruimte en keuken alsook een afgescheiden badkamer en toilet. Vanuit de keuken heeft men toegang tot de koer. Op het eerste verdiep beschikt het pand over twee slaapkamers. Onder het hellend dak beschikt het pand over een zolderruimte (berging).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ De omvorming van het handelshuis tot een horecazaak en woning:

Het pand wordt omgevormd naar een afgescheiden horecazaak op het gelijkvloers en een autonome woongelegenheden op het eerste verdiep. De horecazaak beschikt over een totale netto vloeroppervlakte van 72,16m² (inclusief keuken, berging en sanitair). De woongelegenheden beschikt over een netto vloeroppervlakte van (inclusief gelijkvloerse gang) van 77,06m².

2/ Wijzigingen aan de voorgevel:

De plannen geven onduidelijke en tegenstrijdige informatie met betrekking tot de bestaande toestand van de voorgevel van het pand:

- ***Op basis van het aangereikte grondplan in bestaande toestand (BA_EVBP25_P_B_00) blijkt dat de voorgevel van het pand louter bestaat uit een centrale toegangsdeur met***

langs weerszijden een raamvlak. De rechterzijde van de gevel is massief en beschikt niet over gevelopeningen.

- *Op basis van het aangereikte voorgevelaanzicht in bestaande toestand (BA_EVBP25_G_B_V) blijkt evenwel dat het pand over een extra toegangsdeur beschikt aan de rechterzijde.*

De plannen van de bestaande toestand geven mogelijks niet de laatst vergunde toestand weer:

- *Op basis van googlestreetview-beelden uit 2017 blijkt dat de gelijkvloerse voorgevel van het pand niet overeenkomt met de ingetekende voorgevel op de plannen van de bestaande toestand (BA_EVBP25_P_B_00).*
- *In 2017 beschikte het pand over een winkelpui bestaande uit één groot raamvlak aan de linkerzijde en een inkomdeur (met inpandig inkomsas) aan de rechterzijde.*
- *Dit komt niet overeen met de plannen van de bestaande toestand. Er werd tevens geen vergunning afgeleverd voor deze aanpassingswerken aan de voorgevel.*

Vermoedelijk werden er wederrechtelijk vergunningsplichtige verbouwingswerken werden uitgevoerd aan de voorgevel.

In de beschrijvende nota wordt foutief aangegeven dat er geen wijzigingen worden uitgevoerd aan de voorgevel. Binnen voorliggende aanvraag wordt, ten opzichte van de plannen van de bestaande toestand, de gelijkvloerse gevelopening echter vergroot. Langs de linkerzijde beschikt de nieuwe gevelopening over een breedte van 3,80m. De gevelopening wordt voorzien van een dubbele glazen toegangsdeur met langs weerszijden een bijkomend raamvlak. Aan de rechterzijde wordt een tweede toegangsdeur ingericht.

3/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt een nieuwe scheidingswand ingericht aan de rechtervoorzijde. Hierdoor ontstaat een afgescheiden inkomhal voor het woongedeelte. Op het gelijkvloers wordt een horecazaak ingericht. De oorspronkelijke eetruimte en badkamer van de woning worden omgevormd tot een verbruikersruimte. De voormalige keuken van de woning wordt heringedeeld tot de keuken van de horecazaak, een afgescheiden berging en een afgescheiden toilet. Op het eerste verdiep wordt een leefruimte met open keuken ingericht. Aan de achterzijde wordt een nieuwe badkamer ingericht. Onder het hellende dak worden twee slaapkamers ingericht.

4/ De inrichting van een dakterras bovenop het gelijkvloerse aanbouwwolume:

Op het plat dak van het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt een dakterras ingericht (9,66m²). Het terras wordt voorzien vanaf het achtergevelvlak van het hoofdvolume tot een diepte van 3,87m. De totale bouwdiepte gemeten t.o.v. de rooilijn bedraagt 12,42m. Het terras wordt voorzien tegen de scheidingsmuur met linkeraanpalende en behoudt een afstand van 2,07m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het terras wordt afgescheiden door een balustrade met een hoogte, gemeten t.o.v. het vloerpeil van 1,20m. Het overig aandeel van het plat dak wordt heraangelegd als groendak. **Het dakterras en groendak staan evenwel niet ingetekend op het achtergevelaanzicht (BA_EVBP_G_N_A). Het groendak staat tevens niet ingetekend op de aangereikte snede (BA_EVBP25_S_N_1).**

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 10/08/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de annexen. (KW E-4-64)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 juli 2024 onder ref. 073181-001/KH/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI 30:

- *De woongelegenheden*
- *De boordjeszaak met inbegrip van de keuken met berging*
- *De kelder*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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, het wijkt af op volgende punten:

- ARTIKEL 3.10 AFVOERKANALEN VOEDSELBEREIDINGEN

“Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.”

Afwijking: In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er voldaan wordt aan bovenstaand voorschrift. De afvoerkanalen staan op de plannen enkel louter suggestief ingetekend. Het is onduidelijk hoe hoog het afvoerkanaal voorzien wordt.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Om het risico op geurhinder te voorkomen moet het afvoerkanaal voldoende hoog worden doorgetrokken. Het afvoerkanaal moet daarbij minstens 2m hoger reiken dan de bovenrand van elke raamopening (inclusief dakvlakvensters) in een straal van 10m. De aangereikte plannen geven hier onvoldoende zekerheid over. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

- ARTIKEL 4.18: MINIMALE OPPERVALKTE LEEFRUIMTE

“De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer.”

Afwijking: De woning beschikt over twee slaapkamers en de keuken wordt geïntegreerd in de woonkamer waardoor de woonkamer een minimale oppervlakte moet hebben van 27m². De leefruimte beschikt slechts over een oppervlakte van 26,50m².

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Een woonkamer van 27m² voor een woning van twee slaapkamers wordt als een absoluut minimum beschouwd. Afwijkingen op deze richtlijn kunnen niet aanvaard worden. Zeker in combinatie met de andere afwijkingen (lichtinval, bergruimte) op de voorschriften en de niet kwalitatieve indeling (buitenruimte) is dit niet aanvaardbaar. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

- ARTIKEL 4.18: BERGRUIMTE

“Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m². Indien deze berging geen afzonderlijke berging is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.”

Afwijking: Binnen voorliggende aanvraag wordt de horecazaak en het woongedeelte van elkaar gescheiden. Het woongedeelte beschikt daarbij niet over een eigen berging van minimum 3m².

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of het terras). Het niet voorzien van deze berging wordt **ongunstig** beoordeeld.

- ARTIKEL 4.20: NATUURLIJKE VERLICHTING

“Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitaalwoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

> uitmonden in de openlucht

[...]

> voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

[...]

Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken.”

Afwijking: De slaapkamer aan de achterzijde wordt verlicht via een dakvlakraam en een klein raamvlak in het achtergevelvlak. Het dakvlakraam bevindt zich echter te hoog om een uitzicht mogelijk te maken. Het kleine achtergevelvlak in de achtergevel bevindt zich zeer laag waardoor een uitzicht bemoeilijkt wordt.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: De slaapkamer aan de achterzijde wordt niet op een kwalitatieve wijze verlicht conform bovenstaand voorschrift. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. De aanvraag wijkt af op deze voorschriften op volgende punten:

- ARTIKEL 18: NIVEAUVERSCHILLEN

“Niveaoverschillen tot en met 18cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaoverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaoverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.”

Afwijking: Er worden wijzigingen uitgevoerd aan de gelijkvloerse voorgevel van het pand (gevelopening wordt vergroot en het buitenschrijnwerk wordt vervangen). Desondanks bedraagt het niveauverschil tussen het aanpalende trottoirpeil en het vloerpeil van de horecazaak 15cm. Deze wordt niet overbrugd via een helling.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Er worden voldoende ingrijpende verbouwwerken uitgevoerd aan de gelijkvloerse indeling en het gelijkvloerse voorgevelvlak. Het pand beschikt tevens niet over zekere erfgoedwaarden. Bijgevolg moet voldaan worden aan de geldende voorschriften van de aanvraag. De toegangsdeur is niet integraal toegankelijk door het te hoge niveauverschil. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieutechnische aspecten

Afval

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat de koer in gebruik genomen zal worden voor het tijdelijk stallen van afval. Dit kan aanvaard worden, doch wordt een voorkeur gegeven aan het in pandig stockeren van afval zodoende geurhinder voor aanpalenden te beperken. In elk geval moet het afval van de zaak in goed afgesloten containers opgeslagen te worden en op regelmatige basis verwijderd te worden om geurhinder te voorkomen. In geen geval mag het afval vroeger buiten staan dan de dag van ophaling.

Afvalwater

Volgens het aanvraagdossier zullen in de zaak als voeding voornamelijk broodjes (koud en warm) en soep geserveerd worden. De kans op dichtslibbing van het rioleringsstelsel door vetten is klein. Er dienen geen bijkomende maatregelen getroffen te worden.

Geur

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er voldaan wordt aan de bepalingen inzake afvoerkanalen van keukendampen uit het algemeen bouwreglement van de stad. De afvoerkanalen staan op de plannen enkel louter suggestief ingetekend. Het is onduidelijk hoe hoog het afvoerkanaal voorzien wordt. Om het risico op geurhinder te voorkomen moet het afvoerkanaal voldoende hoog worden doorgetrokken. Het afvoerkanaal moet daarbij minstens 2m hoger reiken dan de bovenrand van elke raamopening (inclusief dakvlakvensters) in een straal van 10m. De aangereikte plannen geven hier onvoldoende zekerheid over. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Geluid

In de aanvraag ontbreekt een begeleidende nota "geluids- en geurhinder" conform artikel 1.4 van het algemeen bouwreglement. In de begeleidende nota moet aangegeven worden welke maatregelen de bouwheer voorziet om geluidshinder en reukhinder voor de omwonenden te voorkomen of te beperken. In de beschrijvende nota ontbreekt verduidelijk met betrekking tot de verwachte geluidsproducerende voorzieningen (bv. muziek). Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

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

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min (achtergrondmuziek). 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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel grotendeels bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

In voorliggende aanvraag worden voldoende ingrijpende verbouwingswerken uitgevoerd. De interne indeling van het pand wordt grondig gewijzigd. De bestaande gelijkvloerse badkamer wordt uitbroken. Op het eerste verdiep wordt een nieuwe keuken en badkamer ingericht. Er worden bijgevolg voldoende ingrijpende aanpassingswerken uitgevoerd aan het afvalstelsel waardoor voorliggende aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater.

HEMELWATERPUT

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 85m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500l.

Er wordt geen hemelwaterput voorzien binnen voorliggende aanvraag. In de aanvraag ontbreekt een motivatie voor het verkrijgen van een eventuele afwijking op de plaatsing van een hemelwaterput. Op basis van het programma dient evenwel geconcludeerd te worden dat er voldoende hergebruikmogelijkheden zijn bijvoorbeeld voor de doorspoeling van de toiletten (voor zowel de horecazaak als de woongelegenheid). Er zijn bovendien geen voldoende argumenten om aan te nemen dat de plaatsing van een hemelwaterput niet tot de mogelijkheden behoort. De aanvraag beschikt immers over een onbebouwde koer. Bovendien bestaat er de mogelijkheid tot het plaatsen van een bovengrondse hemelwaterput (in de koer of op het platte dak). Het niet voorzien van een hemelwaterput wordt bijgevolg **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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 juli 2024 tot en met 15 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

- 1/ Er zouden reeds vergunningsplichtige verbouwingen zijn uitgevoerd aan het pand. Er zouden reeds constructieve aanpassingen verricht zijn als de voorgevel. Tevens is de horecazaak reeds actief.
- 2/ De renovatie van het pand zou geleid hebben tot schade, geluidsoverlast en overlast door trillingen bij aanpalenden.
- 3/ De inrichting van een eventueel terras aan de straatzijde zou de toegang tot aanpalende panden belemmeren.
- 4/ De gedeeltelijke omvorming van het pand naar horeca zou leiden tot bijkomende hinder in de buurt. De hinder omvat geluidshinder door muziek en pratende klanten, rookhinder door rokende klanten, afvalhinder door sluikstorten en het onrechtmatig plaatsen van bedrijfsafval. Tot slot is er tevens sociale onrust door druggebruik.
- 5/ De aanvrager zou provocerende en dreigende taal en of handelingen verrichten tegen de aanpalende bewoners.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

- 1/ Het klopt dat de voorliggende plannen tegenstrijdige en onduidelijke gegevens aanreiken met betrekking tot de aangevraagde handelingen aan de voorgevel. Hiervoor wordt verwezen naar de beschrijving (punt 1) en de omgevingstoets (punt 9). Dit moet in een toekomstige aanvraag verduidelijkt worden. Voorliggende aanvraag wordt **ongunstig** beoordeeld. Eventuele [bouwvoertredingen](#) kunnen steeds gemeld worden aan de stad.

2/ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. Een omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). De vergunning kan geen afbreuk doen aan rechten van derden.

3/ Op de aangereikte plannen wordt geen horecaterras ingetekend op het trottoirpeil. Een inrichting van een horecaterras kan bovendien niet verkregen worden via een omgevingsvergunning. De inrichting van een terras op het trottoir vereist een vergunning inname openbaar domein. Dergelijke vergunning kan enkel bekomen worden voor terrassen waarbij het voetgangersverkeer op het trottoirpeil en de toegang tot aanpalende panden blijvend verzekerd worden. Zolang dergelijke vergunning niet bekomen wordt is de inname van het trottoir als horecaterras onrechtmatig.

4/ Principieel is er geen bezwaar tegen het omvormen van de handelszaak naar een horecafunctie. Op het van Beverenplein bevinden zich verschillende panden met een economische plint waarvan tevens enkele een horecazaak betreffen. De negatieve impact van de horecazaak op de omgeving moet evenwel zoveel mogelijk beperkt worden. Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de impact ten gevolge van geluid en geur te voorkomen:

- De geuroverlast door afval wordt voorkomen door het bedrijfsafval te stockeren in de koer. Dit kan aanvaard worden, doch wordt een voorkeur gegeven aan het in pandig stockeren van afval zodoende geurhinder voor aanpalenden te beperken. In elk geval moet het afval van de zaak in goed afgesloten containers opgeslagen te worden en op regelmatige basis verwijderd te worden om geurhinder te voorkomen. In geen geval mag het afval vroeger buiten staan dan de dag van ophaling. Deze voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd. Indien er inbreuken worden gepleegd op de regelgeving inzake afvalophaling (sluikstort) kan dit evenwel gemeld worden via [het meldingsformulier](#) van de stad.
- De geuroverlast door de afvoerkanalen van de keuken moet beperkt worden door deze aan te brengen conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. De afvoerkanalen van de keuken worden evenwel louter suggestief ingetekend zodat de impact op de omgeving onvoldoende wordt verduidelijkt. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag **ongunstig** beoordeeld.
- De eventuele geurhinder door rokende klanten wordt als beperkt beoordeeld zeker omwille van de zeer beperkte oppervlakte van de horecazaak en de open ruimte voor het voorliggende pand. Roken op het openbaar domein is nu éénmaal toegelaten. De eventuele overlast die dit veroorzaakt betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid. Een omgevingsvergunning heeft een louter zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet).
- De eventuele hinder door muziek wordt onvoldoende verduidelijkt. In de begeleidende nota moet aangegeven worden welke maatregelen de bouwheer voorziet om geluidshinder voor de omwonenden te voorkomen of te beperken conform artikel 1.4 van het algemeen bouwreglement. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

- De eventuele overlast ten gevolge van druggebruik betreft een strafrechtelijk en burgerrechtelijk gegeven. Een omgevingsvergunning heeft een louter zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet). Het vergunnen van een horecazaak legitimeert in geen geval het gebruik van verboden middelen. Tegelijk kan niet aangenomen worden dat het vergunnen van een horecazaak zal leiden tot overlast ten gevolge van druggebruik.

5/ Van deze aanvraag kan een louter ruimtelijke beoordeling gemaakt worden over de inpasbaarheid van het project in de omgeving. De eventuele sociale conflicten die er bestaan worden betreurd maar vormen geen ruimtelijk argument inzake de inpasbaarheid. Dergelijke geschillen betreffen een burgerrechtelijke aangelegenheid. Er wordt evenwel meegegeven dat stad Gent [burenbemiddeling](#) aanbiedt voor geschillen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ De omvormen van handelshuis tot horecazaak en woning:

Principieel is er geen bezwaar tegen het omvormen van de handelszaak naar een horecafunctie. Op het van Beverenplein bevinden zich verschillende panden met een economische plint waarvan tevens enkele een horecazaak betreffen. De negatieve impact van de horecazaak op de omgeving moet evenwel zoveel mogelijk beperkt worden. Er moeten voldoende maatregelen genomen worden om de impact ten gevolge van geluid en geur te voorkomen. Binnen de voorliggende aanvraag ontbreekt een nota geur en geluid conform artikel 1.4 van het algemeen bouwreglement. Bovendien worden de afvoerkanalen van de voedselbereidingen uit de keuken slechts suggestief ingetekend. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Binnen voorliggende aanvraag wordt het pand voorzien van een, volledig van de horecazaak afgescheiden woongelegenheid. Dit kan principieel aanvaard worden op voorwaarde dat deze woning beschikt over voldoende woonkwaliteit. Binnen voorliggende aanvraag is dit niet het geval. De woning beschikt over een te kleine leefruimte en beschikt niet over een bergruimte. De slaapkamer aan de achterzijde wordt onvoldoende kwalitatief natuurlijk verlicht. Door het afsplitsen van de woning van de gelijkvloerse horecazaak verliest de woning zijn gelijkvloerse buitenruimte. Het nieuwe terras wordt niet als kwalitatieve buitenruimte compensatie beoordeeld. Het terras is immers enkel toegankelijk vanuit de badkamer. Bovendien heeft men geen rechtstreekse toegang tot het dakterras via een deur. Men moet het terras betreden door via het bestaande raamvlak te kruipen. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

2/ Wijzigingen aan de voorgevel:

De plannen geven onduidelijke en tegenstrijdige informatie met betrekking tot de bestaande toestand van de voorgevel van het pand:

- ***Op basis van het aangereikte grondplan in bestaande toestand (BA_EVBP25_P_B_00) blijkt dat de voorgevel van het pand louter bestaat uit een centrale toegangsdeur met langs weerszijden een raamvlak. De rechterzijde van de gevel is massief en beschikt niet over gevelopeningen.***
- ***Op basis van het aangereikte voorgevelaanzicht in bestaande toestand (BA_EVBP25_G_B_V) blijkt evenwel dat het pand over een extra toegangsdeur beschikt aan de rechterzijde.***

De plannen van de bestaande toestand geven mogelijks niet de laatst vergunde toestand weer:

- **Op basis van googlestreetview-beelden uit 2017 blijkt dat de gelijkvloerse voorgevel van het pand niet overeenkomt met de ingetekende voorgevel op de plannen van de bestaande toestand (BA_EVBP25_P_B_00).**
- **In 2017 beschikte het pand over een winkelpui bestaande uit één groot raamvlak aan de linkerzijde en een inkomdeur (met inpandig inkomsas) aan de rechterzijde.**
- **Dit komt niet overeen met de plannen van de bestaande toestand. Er werd tevens geen vergunning afgeleverd voor deze aanpassingswerken aan de voorgevel.**

Vermoedelijk werden er wederrechtelijk vergunningsplichtige verbouwwerken werden uitgevoerd aan de voorgevel.

In de beschrijvende nota wordt foutief aangegeven dat er geen wijzigingen worden uitgevoerd aan de voorgevel. Op basis van de plannen wordt evenwel vastgesteld dat de gelijkvloerse gevelopening aan de rechterzijde wordt verbreed. Tevens wordt het buitenschrijnwerk vervangen waarbij de enkele deur vervangen wordt door een dubbele deur. De nieuwe toegangsdeur voldoet niet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid wat de toegankelijkheid van minder mobiele personen hypothekeert. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

3/ Inrichting van een dakterras:

Principieel kan akkoord gegaan worden met de inrichting van een dakterras op voorwaarde dat de meerwaarde van dergelijk dakterras op de woonkwaliteit van voorliggende woning in verhouding staat ten opzichte van de eventuele negatieve impact op aanpalenden.

De meerwaarde van het dakterras op de woonkwaliteit van voorliggende woning is beperkt. Het dakterras is immers enkel toegankelijk vanuit de badkamer en enkel bereikbaar door via het bestaande raamvlak te kruipen (zie boven). Het dakterras reikt evenwel 3,87m dieper dan het achtergevelvlak van het hoofdvolume van rechteraanpalende woning. Vanop het dakterras heeft men bijgevolg een uitzicht op aanpalende eigendommen en raamvlakken van aanpalende panden. Dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

Het dakterras en groendak staan evenwel niet ingetekend op het achtergevelaanzicht (BA_EVBP_G_N_A). Het groendak staat tevens niet ingetekend op de aangereikte snede (BA_EVBP25_S_N_1). Dit wordt **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:

- Afwijkingen op het algemeen bouwreglement:
Artikel 3.10, artikel 3.18, artikel 3.20
- Afwijkingen op de toegankelijkheidsverordening:
Artikel 18
- Ongunstige watertoets

- Onverenigbaarheid met de plaatselijke aanleg:
 - o Te kleine leefruimte en geen berguimte voor de woning
 - o Te weinig natuurlijke lichtinval in de slaapkamer
 - o Niet kwalitatief terras
 - o Te grote negatieve impact op aanpalenden.
- Onduidelijke en tegenstrijdige plannen:
 - o Voor wat betreft de voorgevel in bestaande toestand
 - o Voor wat betreft de vergunde toestand van de voorgevel
 - o Voor wat betreft het dakterras

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 het verbouwen van een bestaande handelsruimte met woonst en een functiewijziging naar een horecazaak aan de heer Seyit Kocaman gelegen te Edmond van Beverenplein 25, 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09651 - OMV_2024064048 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande handelsruimte met woonst en een functiewijziging naar een horecazaak - met openbaar onderzoek - Edmond van Beverenplein, 9000 Gent - Weigering