



2024_CBS_11513 OMV_2024137632 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte - zonder openbaar onderzoek - Botermarkt, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

JENNY BV met als contactadres Hoogpoort 57, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024137632) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

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

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

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

ERFGOEDWAARDE

De site is beschermd als monument bij besluit van 13-10-1943 omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke, historische en historische in casu archeologische waarden:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/8665>

De site is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/132640>

MORFOLOGIE

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

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

- Het bouwvolume aan de voorzijde beschikt over één volwaardige bouwlaag afgewerkt met een zadeldak met nok evenwijdig aan het voorgevelvlak. De voorgevel is opgedeeld in drie traveeën en het hellende dakvlak is voorzien van drie dakkappen. Het bouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van circa 95m².
- Dwars op bovenstaand bouwvolume bevindt zich een tweede bouwvolume van één volwaardige bouwlaag afgewerkt met een centraal zadeldak (met nok loodrecht op het voorgevelvlak en in aansluiting op de nok van het eerste bouwvolume) en aan langse zijden platte daken. Het bouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van circa 194m².
- In aansluiting op het bovenstaande bouwvolume bevindt zich een derde bouwvolume dat reikt tot tegen de achterperceelsgrens. Het bouwvolume

beschikt tevens over één bouwlaag afgewerkt met een zadeldak. Het bouwvolume sluiten in een schuine hoek aan op bovenstaand bouwvolume. Het bouwvolume beschikt over een horizontale dakoppervlakte van circa 52m².

- Tussen de linkerperceelsgrens, het tweede en het derde bouwvolume bevindt zich een aanbouwvolume van één bouwlaag afgewerkt met een plat dak. Het platte dak beschikt daarbij over een oppervlakte van 7,99m² en is voorzien van een dakvlakvenster.

Tussen de rechterperceelsgrens, het tweede en het derde aanbouwvolume bevindt zich een onbebouwde koer van 3,31m²

PROGRAMMA EN INDELING/INRICHTING

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

Tussen deze onderdoorgang, het bijgebouw en het hotel beschikt het perceel over een onbebouwde, doch volledig verharde buitenruimte van 157,13m². De buitenruimte is daarbij aangelegd in kasseien. De buitenruimte is langsheen de achtergevel van het hotel voorzien van een helling die toegang verleend tot de kelderruimte van het bijgebouw. Het vloerpeil van de buitenruimte neemt toe ten opzichte van het trottoirpeil. De voorgevel van het bijgebouw ligt daarbij circa 75cm hoger dan het laagste vloerpeil in de onderdoorrit.

Op het gelijkvloers bevindt zich in het eerste en tweede bouwvolume van het bouwvolume een garage (223,47m²). Aan de voorzijde beschikt het pand aan de linkerzijde over een inkomhal en traphal. In het derde bouwvolume aan de achterzijde bevindt zich een personeelsruimte en een bijkomende traphal. De kelder, die toegankelijk is via de helling in het binnengebied of de traphal in het achterste bouwvolume, is voornamelijk ingericht met bergruimtes. Op het eerste verdiep, onder de hellende dakvlakken bevindt zich aan de voorzijde een polyvalente ruimte (248,45m²). In het achterste bouwvolume bevinden zich een sanitair blok.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functiewijziging

De aanvraag omvat de functiewijziging van het bijgebouw naar een fitnessruimte (dienstverlening) en leslokaal voor yoga. Na verbouwingen beschikt deze invulling over een netto vloeroppervlakte van circa 900m² bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag (306,11m²), een kelderverdiep (295,65m²) en een eerste verdiep (299,53m²).

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

Het gelijkvloerse aanbouwvolume (7,99m²) gelegen tussen het tweede en derde bouwvolume van het bijgebouw en de linkerperceelsgrens wordt gesloopt. In de plaats wordt een beperkt nieuw aanbouwvolume opgetrokken bestaande uit één bouwlaag afgewerkt als groendak. Het platte dak beschikt daarbij over een oppervlakte van 1,51m² en is gelegen op een minimale afstand van 1,66m van de scheidingsmuur met linkeraanpalende. Bijgevolg ontstaat een onbebouwde buitenruimte van 5,55m² die ingericht wordt als patio.

3/ Interne aanpassingswerken

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

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

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

4/ Oprichten van een fietsenstalling op het binnenplein

In de buitenruimte word langsheen de keermuur van de helling tot de kelder een niet-overdekte fietsenstalling ingericht die plaats biedt aan 12 fietsen onder een hoog-laagsysteem en langs de linker muur van het binnenplein plaats voor 10 fietsen waarvan 6 onder een hoog-laagsysteem en 4 onder een éénlaags systeem. Er wordt een totaal van 22 fietsstalplaatsen voorzien op het binnenplein. Verder wordt het binnenplein gebruikt als terraszone voor een reca-zaak gelegen op de hoek.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 22/12/2020 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het plaatsen van een zonneluifel aan de voorgevel ifv de handelsruimte (OMV_2020168045).
- Op 11/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen (OMV_2024004255).
- Op 10/07/2024 werd een weigering afgeleverd voor een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte (OMV_2024042720).

Stedenbouwkundige vergunningen

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 oktober 2024 onder ref. 072374-003adviesOMG/DA/2024:

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

Aandachtspunten:

- Op +1 moet het gebouw over een opendraaiend raam (minstens 0.60 m x 0.80 m (b x h of h x b)) beschikken, bereikbaar voor de draagbare ladder van de brandweerdienst.
- De berging op -01 – onder de trap - moet een brandwerend compartiment vormen t.o.v. de keldertrap (wanden EI 60 en deur EI1 30).

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 7 november 2024 onder ref. 4.002/44021/32.44:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies.

Motivering

De aanvraag betreft werken aan het 'Sint-Jorishof' gelegen aan de Botermarkt 2 te Gent. Dit gebouw is beschermd als monument wegens de artistieke, de historische en archeologische waarden.

De aangevraagde handelingen hebben betrekking op het dieper gelegen koetshuis en omvatten:

- (1) een functiewijziging van garage met werkplaats naar een volledig ingerichte fitness*
- (2) een interne verbouwing naar fitness incl. het voorzien van nieuw sanitair, een nieuwe trappenkern en een nieuwe lift*

Op 04-12-2023 vond een plaatsbezoek plaats met de architecten, Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Stadsarcheologie & Monumentenzorg. Daaropvolgend werd een schriftelijk preadvies verleend. Het ingediende ontwerp is in grote lijnen afgestemd op dit preadvies.

Op 12-06-2024 bracht het Agentschap een voorwaardelijk gunstig advies uit op hogervermelde werken.

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

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

- de wijze waarop u de draairichting van de buitendeur wijzigt legt u voor uitvoering voor aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden

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 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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. De aanvraag dient, voor alle publiek toegankelijke delen van het gebouw, te voldoen aan alle bepalingen van de verordening. De aanvraag is **niet volledig in overeenstemming** met de verordening en wijkt af op volgende punten:

Art. 15; *De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.*

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

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

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

Toetsing:

1/ Op het gelijkvloers beschikt men naast de ontvangstbalie, tussen de kast en de traprede naar het liftsas over een ruwbouwbreedte van slechts 1,05m. Tussen de ontvangstbalie en het hellend vlak beschikt men over een ruwbouwbreedte van slechts 1,11m.

2/ Op het gelijkvloers beschikt de gang tussen het tweede en het derde aanbouwvolume van het bijgebouw, doorheen het nieuwe bijgebouw langsheen de tuin, over een minimale ruwbouwbreedte van slechts 1,13m.

Artikel 18; *Bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2 cm zonder overbrugging toegelaten.*

Toetsing:

1/ De toegang tot de fitness verloopt via de bestaande buitenruimte en de onderdoornit in het hoofdvolume van het pand. Deze weg verloopt via een helling bestaande uit verschillende hellingsgraden en overbrugt in totaal een niveauverschil van ca. 75cm (gemeten van het laagste opgegeven vloerpeil in de onderdoornit tot het peil van de voorgevel van het bijgebouw). Er wordt vastgesteld dat de buitenruimte afhelt in meerdere richtingen. Zo beschikt de toegang tot

de ontvangstbalie, op basis van het grondplan, over een andere hellingsgraad dan de toegang tot de inkom-en traphal.

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

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de het binnenplein alsook de inkom van het bijgebouw noodzakelijk. Het bijgebouw alsook het binnenplein zijn beide opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed waarbij wijzigingen die een invloed hebben op de erfgoedwaarde niet wenselijk zijn.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: "De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit."

Artikel 33 stelt dat de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, **afwijkingen** kan toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Bovenvermelde afwijking worden ook grondig gemotiveerd en zijn aanvaardbaar. Het is hierbij niet wenselijk om grondige aanpassingen te voorzien aan zowel het bijgebouw als het binnenplein in functie van behoud van de erfgoedwaarde.

Er wordt aldus geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

In voorliggende aanvraag worden er grondige wijzigingen uitgevoerd aan het afvoerstelsel. Zo wordt de interne indeling van het pand grondig gewijzigd en worden er twee nieuwe sanitaire zones ingericht. Er worden tevens pompputten voorzien in de kelder. Het pand is bovendien tevens volledig onderkelderd waarbij er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het kelderniveau. Ten gevolge van de voorziene en noodzakelijke wijzigingswerken aan het afvoerstelsel valt voorliggend project onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater.

Gebouwen of constructies

Horizontale dakoppervlakte van 343,08m² waarvan 244,15m² hellend dak en ca. 99m² plat dak.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Hemelwaterput/infiltratievoorziening

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

'Bij deze aanvraag wordt er een afwijking gevraagd voor het plaatsen van een hemelwaterput en infiltratievoorziening vanwege verschillende beperkingen die te maken hebben met de erfgoedwaarde van het pand en de praktische uitvoerbaarheid van de werken. Het gaat om een historisch beschermd pand, het 'Gidelokaal van de kruisboogschutters Sint-Jorishof', waarbij het gebouw en de binnenkoer volledig beschermd zijn. Dit maakt het lastig om bepaalde aanpassingen te doen zonder schade toe te brengen aan het erfgoed.

De voornaamste redenen voor de afwijkingsaanvraag zijn:

- Grootte van de hemelwaterput: *De berekeningen geven aan dat er een hemelwaterput van 34.308 liter nodig zou zijn, wat een constructie van aanzienlijke afmetingen met zich meebrengt (bijv. 4,5 meter breed en 3,1 meter lang). Deze omvang zou een grote impact hebben op de erfgoedwaarde en wordt als niet proportioneel beschouwd met de aard van de werken.*
- Beschermd binnenkoer: *De binnenkoer is volledig beschermd, en het openbreken van de originele kasseien om leidingen aan te leggen voor een hemelwaterput of*

infiltratievoorziening is niet wenselijk. Dit zou te veel ingrijpen in de historische waarde van de binnenkoer en het pand zelf.

- *Erfgoedbescherming en Monumentenzorg: De dienst Monumentenzorg heeft aangegeven dat het niet wenselijk is om de vloeren en de binnenkoer open te breken voor het aanleggen van rioleringen en een hemelwaterput, vanwege de beschermde status van zowel de binnenkoer als het te renoveren pand.*
- *Alternatieve voorzieningen: In de kelderverdieping wordt er wel een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij een septische put van 2000 liter wordt geplaatst. Daarnaast wordt het hemelwater aangesloten op de riolering net voor het zwartwater het gebouw verlaat. Hierdoor kan er enige mate van waterbeheer plaatsvinden zonder de noodzaak van een grote regenwaterput.'*

Rekening houdend met de bovenstaande motivatie kan er, gezien de specifieke context en omwille van het behoud van de erfgoedwaarde van het bijgebouw en de binnenkoer, een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een hemelwaterput en infiltratievoorziening.

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

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat

een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

De aanvraag betreft de functiewijziging van een garage met werkplaats naar een volledig ingerichte fitness. De functiewijziging betreft enkel het bijgebouw gelegen achteraan het perceel. De overige gebouwen op het perceel blijven ongewijzigd. De functiewijziging wordt **positief** beoordeeld.

De aanvraag is conform de Structuurvisie Ruimte Voor Gent gelegen nabij het stadsregionaal knooppunt Kobra (SR01). Het knooppunt wordt gekenmerkt door een hoog voorzieningenniveau en dit is gezien de ligging in een knooppunt, gekenmerkt door een goede bereikbaarheid, eveneens wenselijk. Het bijgebouw is evenwel gelegen in het binnengebied van het bouwblok begrensd door de Botermarkt, Hoogpoort, Biezekapelstraat en het Sint-Baafsplein. Nieuwe meer grootschalige invullingen in binnengebieden dienen zeker in de historische binnenstad met de nodige voorzichtigheid benaderd te worden. De inrichting van een fitness in het binnengebied kan op voorwaarde dat deze functie verenigbaar is binnen de directe omgeving.

In het bijzonder is het van groot belang dat er een goed doordacht mobiliteitsconcept wordt aangeboden. Daarbij mag er geen onnodige druk ontstaan op het openbare domein of mogen de mobiliteitsstromen van de omliggende panden onnodig belemmerd worden. Tevens moet het pand ingericht worden met respect voor de resterende erfgoedwaarden van het pand. Daarbij moet eveneens ingezet worden op duurzaamheid (bv. op vlak van de watertoets) en gebruikskwaliteit (bv. op vlak van toegankelijkheid). Deze punten worden onderstaand besproken:

MOBILITEIT

1/ Bereikbaarheid

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

2/ Parkeernood

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

Voor het bepalen van het aandeel aan fietsplaatsen wordt gebruik gemaakt van de normen van het kennisplatform CROW. Voor de inrichting van een fitness of sportschool in het centrumgebied worden minimaal 3,5 en maximaal 8,5 fietsenstalplaatsen per 100m² aan bruto vloeroppervlakte voorgeschreven.

Na verbouwwerken beschikt de fitness over een netto vloeroppervlakte van circa 900m² waardoor er conform deze bovenstaande voorschriften minimaal 32 fietsenstalplaatsen voorzien moeten worden.

3/ Parkeeraanbod

Er wordt slechts een fietsenstalplaats voorzien voor 22 fietsen. Deze wordt voorzien in de bestaande buitenruimte en is niet overdekt. Het stalsysteem bestaat uit zowel een hooglaagsysteem als een éénlaagsysteem.

4/ Beoordeling

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

In het voortraject werd onderzocht of een deel van de kelderverdieping kon ingericht worden als inpandige fietsenstalling. De bestaande helling tot deze kelderruimte is te steil om een functioneel gebruik ervan te verzekeren. De helling is bovendien ook zeer smal wat in- en uitrijdbewegingen bemoeilijkt. Het voorzien van een nieuwe helling is omwille van de resterende erfgoedwaarden van de koer eveneens uitgesloten. Bijgevolg kan er geen inpandige fietsenstalling voorzien worden in de kelderruimte. Verder zou het inrichten van een fietsenstalling op de gelijkvloerse verdieping het functioneren van het gebouw belemmeren en is dit niet verenigbaar met de resterende erfgoedwaarde.

De enige mogelijkheid om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor fietsen is de fietsenstalling op het binnenplein voorzien. Na voorafgaande afstemming tussen de verschillende stadsdiensten werd er onderzocht hoe een maximum aantal aan fietsstalplaatsen mogelijk zou zijn zonder dat dit de erfgoedwaarde alsook de ruimtelijke draagkracht van het binnenplein negatief zou beïnvloeden. Het voorstel voorziet 22 fietsstalplaatsen, wat 10 plaatsen minder is dat als strikt noodzakelijk wordt beschouwd. Gezien er wordt gegaan naar een maximalisatie van het fietsparkeren zonder een overschrijding van de draagkracht kan er akkoord worden gegaan met de voorgestelde 22 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Deze zijn comfortabel ingericht en bieden nog voldoende doorstroombmogelijkheden tussen het openbaar domein en de fitness.

ERFGOEDWAARDE

1/ waardebeoordeling

Het beschermd statuut en de opname op de inventaris bevestigen de resterende erfgoedwaarden. De site werd ter plaatse bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op 4-12-2023. Op basis van de bevindingen ter plaatse gecombineerd met bouwhistorisch onderzoek dat eerder door de dienst werd verricht werd duidelijk dat de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken tot uiting komen in de buitengevels, het buitenschrijnwerk, de dragende constructies van de vloeren, muren en het dak en de originele interieurafwerkingen zoals de bakstenen vloeren in de stallingen en het pleisterwerk op de muren.

In het verleden werden ook al storende ingrepen uitgevoerd aan het gebouw waarbij o.a. het origineel dakafwerkingsmateriaal werd verwijderd en vervangen door een roofing, het buitenschrijnwerk op de gelijkvloerse verdieping in de linkertravee van de voorgevel werd

vernieuwd en er wijzigingen werden uitgevoerd aan de dakwaterafvoer (er ontbreekt een goot). Het pand bevindt zich in een onderkomen staat, er zijn dringend restauratieve ingrepen nodig om te kunnen voldoen aan de instandhoudingsplicht.

2/ Beoordeling

De aanvraag betreft een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een volledig ingerichte fitness. Volgens de beschrijvende nota worden volgende ingrepen aangevraagd:

- Een functiewijziging naar fitness voor het volledige gebouw
- Het plaatsen van ramen in de achtergevel op de gelijkvloerse verdieping om licht binnen te halen aan de achterzijde van het gebouw.
- Het plaatsen van twee pompputten die aangesloten worden op de bestaande riolering.
- Het weghalen van een aantal muren in de kelderverdieping en de inrichting met lockers, douches, fitnessruimte en een wassalon.
- Het voorzien van een nieuwe traphal met lift die voldoet aan de verordening toegankelijkheid en de voorschriften m.b.t. brandveiligheid.
- Het wegbreken van binnenmuren op de gelijkvloerse verdieping en de inrichting van een grote en kleine fitnessruimte.
- De inrichting van een doucheruimte met lockers en toiletten, een yogaruimte en een personeelsruimte met eigen sanitair op de eerste verdieping.
- Het plaatsen van een niet-overdekte fietsenstalling op de binnenkoer voor 22 fietsen.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd. Er kan vanuit erfgoeddoogpunt akkoord gegaan worden met volgende aspecten:

- De functiewijziging naar fitness voor het volledige gebouw.
- Het weghalen van muren in de kelderverdieping en de inrichting met lockers, douches, fitnessruimte en een wassalon zoals op het plan aangegeven.
- Het voorzien van een nieuwe traphal met lift die voldoet aan de verordening toegankelijkheid en de voorschriften m.b.t. brandveiligheid.
- Het wegbreken van binnenmuren op de gelijkvloerse verdieping en de inrichting van een grote en kleine fitnessruimte zoals op het plan aangegeven.
- De inrichting van een doucheruimte met lockers en toiletten, een yogaruimte en een personeelsruimte met eigen sanitair op de eerste verdieping zoals op het plan aangegeven.
- Het plaatsen van een niet-overdekte fietsenstalling op de binnenkoer voor 22 fietsen.

De onroerenderfgoedregelgeving schrijft voor dat binnen de procedure van een omgevingsvergunningaanvraag alle toelatingsplichtige handelingen ten gronde moeten kunnen beoordeeld worden. Hierop werd gewezen tijdens het voorbesprekingstraject. Evenwel omvat de aanvraag een heel pak toelatingsplichtige handelingen die niet of onvoldoende worden toegelicht om een beoordeling ten gronde toe te laten. Over deze handelingen worden voorwaarden geformuleerd.

DUURZAAMHEID

In voorliggende aanvraag worden er grondige wijzigingen uitgevoerd aan het afvoerstelsel. Zo wordt de interne indeling van het pand grondig gewijzigd en worden er twee nieuwe sanitaire zones ingericht samen met de inrichting van een septische put. Het pand is bovendien tevens volledig onderkelderd waarbij er grondige aanpassingswerken gebeuren aan het kelderniveau.

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

Ten gevolge van de voorziene en noodzakelijke wijzigingswerken aan het afvoerstelsel valt voorliggend project onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening hemelwater. Gezien de erfgoedwaarde en het niet wenselijk zijn om aanpassingen aan het binnenplein alsook het bijgebouw ingrijpend te gaan verbouwen werd er akkoord gegaan met een vrijstelling voor het plaatsen van een hemelwaterput en infiltratievoorziening (zie 5. Watertoets).

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de stedenbouwkundige 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_2024137632 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 een functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte aan JENNY bv (O.N.:0762458107) gelegen te Botermarkt 2, 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 24 oktober 2024 met kenmerk 072374-003adviesOMG/DA/2024).

Bijzondere aandachtspunten

- Op +1 moet het gebouw over een opendraaiend raam (minstens 0.60 m x 0.80 m (b x h of h x b)) beschikken, bereikbaar voor de draagbare ladder van de brandweerdienst.
- De berging op -01 – onder de trap – moet een brandwerend compartiment vormen t.o.v. de keldertrap (wanden EI 60 en deur EI1 30).

Agentschap Onroerend Erfgoed

Het advies en voorwaarden die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 november 2024 met kenmerk 4.002/44021/32.44)

Erfgoedwaarde

Er zijn bepaalde toelatingsplichtige handeling waarvan er onvoldoende duidelijkheid is in huidige aanvraag op vlak van detaillering of uitvoering. Hieraan worden volgende bijzondere voorwaarden gekoppeld:

- Alle ingrepen aan de gevels van het exterieur: de gevels bevinden zich vandaag in onderkomen toestand wat in strijd is met de instandhoudingsplicht verbonden aan het beschermd statuut. Het voorzien van een degelijke regenwaterafvoer is noodzakelijk. Daarna zullen er herstel- en onderhoudswerken noodzakelijk zijn aan het buitengevelparement.
- De uitvoeringsdetails van de aanpassingen aan het buitenschrijnwerk, meer bepaald het spiegelen van de bestaande deur, wordt op voorhand voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het agentschap Onroerend Erfgoed. Pas nadien kunnen de werken uitgevoerd worden. Dit geldt eveneens voor eventuele aanpassingen aan andere schrijnwerkgehlen (ramen, deuren, kroonlijsten).
- Technieken: ventilatie, verwarming, koeling – het precieze tracé met bijhorende doorvoeren, bevestigingen en plaatsing van de onderdelen van de technische installaties worden voorafgaand de uitvoering voorgelegd op een gedetailleerd plan en ter plaatse toegelicht.
- Dakafwerking: huidig dakafwerkingsmateriaal is niet origineel en doet afbreuk aan de erfgoedwaarden. Bovendien kan dit niet zo behouden blijven in functie van de instandhoudingsplicht verbonden aan het beschermd statuut van het gebouw. Een herstel naar het origineel dakafwerkingsmateriaal en het bouwfysisch in orde zetten van het gebouw wordt vooropgesteld vanuit de bescherming.
- Afwerking interieur o.a. erkers zolderverdieping: er is geen duidelijkheid over de afwerking van de muren in het interieur, hiervoor moet op voorhand een toelating verleend worden. De uitvoeringstechniek en te gebruiken materialen moeten deel uitmaken van de aanvraag.

Daarnaast is het de verantwoordelijkheid van de aanvrager om voor alle geplande ingrepen, ook degene die niet op de plannen zijn weergegeven de nodige procedures te doorlopen zoals die voorzien zijn in de onroenderfgoedregelgeving: <https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

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.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Oprit te verwijderen

Er is geen staanplaats gevraagd voor dit perceel binnen dit dossier, bijgevolg is de 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:

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 vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

Dege 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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_11513 - OMV_2024137632 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een garage met werkplaats naar een fitnessruimte - zonder openbaar
onderzoek - Botermarkt, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024137632

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_Botermarkt 2_C_N_01_fietsenrek hoog-laag bovenaanzicht.pdf	a+9znsZ5gmcoySorBJDojQ==
BA_Botermarkt 2_C_N_02_fietsenrek hoog-laag vooraanzicht.pdf	oeATlvYGheOPC70Focp8Jg==
BA_Botermarkt 2_C_N_03_fietsenrek hoog-laag zijaanzicht.pdf	0FFqbvlTWRzsTgAvQbbGyQ==
BA_Botermarkt 2_C_N_04_fietsenrek laag bovenaanzicht.pdf	52Bqbreb83jmwYTC05uzLw==
BA_Botermarkt 2_C_N_05_fietsenrek laag vooraanzicht.pdf	3AiNNSexV1msXxt/2QlGwA==
BA_Botermarkt 2_C_N_06_fietsenrek laag zijaanzicht.pdf	aWHmBFjmFXT91idiV9PPCg==
BA_Botermarkt 2_C_N_07_muuropbouw binnenmuur.pdf	wGq9spLlKkvwHXMMlaAZtQ==
BA_Botermarkt 2_C_N_08_Snede BB'.pdf	SMUXTnJYoRcU4DURqEEIw==
BA_Botermarkt 2_C_N_09_Vlekkenplan.pdf	59Jm39K5rdH1RokXEPQbqQ==
BA_Botermarkt 2_C_N_10_Kelderverdieping technieken.pdf	AiU0AoHHHxA9GL2qsZ/4bQ==
BA_Botermarkt 2_C_N_11_Eerste verdieping technieken.pdf	a2BWw8/OGr2JPGu3FOvl6g==
BA_Botermarkt 2_C_N_11_Gelijkvloers technieken.pdf	+dXA0nTOlzB/a6GnYS7e6A==
BA_Botermarkt 2_G_B_01_binnenkoer voorgevel.pdf	OJe94kqxqNBDV5rPnAGhfQ==
BA_Botermarkt 2_G_B_02_binnenkoer gevel oostzijde.pdf	yg3YGjLsru0s8rSG+ve98Q==

BA_Botermarkt 2_G_B_03_binnenkoer gevel noordzijde.pdf	vB/yrS/VvDjRnoUdBkUrqQ==
BA_Botermarkt 2_G_B_04_zijgevel links.pdf	ap5TG8oOZmaPa1ualZ6DGA==
BA_Botermarkt 2_G_B_05_zijgevel rechts.pdf	zQqnAhIYjzm0Ta5jwxChJw==
BA_Botermarkt 2_G_B_06_gevel 1.pdf	cEfxiPWts/EGm5eA0LX7Qw==
BA_Botermarkt 2_G_B_07_gevel 2.pdf	sepxZFr46i4Ye8Wh4JHWxQ==
BA_Botermarkt 2_G_B_08_gevel 3.pdf	3a+D2oIOBRUVJ3UsFYpgCA==
BA_Botermarkt 2_G_B_09_achtergevel.pdf	qW7kGHnqiLaI5CpO4rJZDw==
BA_Botermarkt 2_G_N_01_binnenkoer voorgevel.pdf	DicUDQCpiHWnH5iuS5GI8A==
BA_Botermarkt 2_G_N_02_binnenkoer gevel oostzijde.pdf	9jgudXAelRi5fxiQ5mNy4Q==
BA_Botermarkt 2_G_N_03_binnenkoer gevel noordzijde.pdf	Ud1xbIOVPwy0WVGZCiV3Fbg==
BA_Botermarkt 2_G_N_04_zijgevel links.pdf	hCdsynU7wmlMNsVgMu71uA==
BA_Botermarkt 2_G_N_05_zijgevel rechts.pdf	rYb6aCCS7tFWUuxq1D08ug==
BA_Botermarkt 2_G_N_06_gevel 1.pdf	/ngLIFbKzoCiVb396dioqA==
BA_Botermarkt 2_G_N_07_gevel 2.pdf	nsYZaPH48EEkQ3aEjwbthg==
BA_Botermarkt 2_G_N_08_gevel 3.pdf	rNeGcmP4H2WhMRaDnxUCdA==
BA_Botermarkt 2_G_N_09_achtergevel.pdf	ofUcWUkjRVoW4173ZpEhUA==
BA_Botermarkt 2_I_B_01_inplantingsplan.pdf	kyRskRCxN8ReM+meoVWT6A==
BA_Botermarkt 2_I_N_01_inplantingsplan.pdf	mfUKJuwEld1Wr9gccqJfIQ==

BA_Botermarkt 2_L_B_01_legende.pdf	Je85+aygrmpmJzol+M0nKg==
BA_Botermarkt 2_L_N_01_legende.pdf	uezID6T7hW+H+w8ssYBCwQ==
BA_Botermarkt 2_P_B_01_kelderverdieping.pdf	My2RCc99Y5HjQx3g4/5bjQ==
BA_Botermarkt 2_P_B_02_gelijkvloers.pdf	IYBKbsqB02T0KjZuMofckg==
BA_Botermarkt 2_P_B_03_eerste verdieping.pdf	3f7+NLXUHSgBjVOqAiuOjw==
BA_Botermarkt 2_P_B_04_fundering.pdf	Zf3b/rpNwxQ7OToiMjihOA==
BA_Botermarkt 2_P_B_05_dakenplan.pdf	/AbOgHoZr41nor20MbcccFw==
BA_Botermarkt 2_P_N_01_kelderverdieping.pdf	8KFcbUuYrh3SXAi0P/Okuw==
BA_Botermarkt 2_P_N_02_gelijkvloers.pdf	dhV6n5pmN5iQry/mHOt3Gw==
BA_Botermarkt 2_P_N_03_eerste verdieping.pdf	K1Gt4jTG9zWzILt1DujWLQ==
BA_Botermarkt 2_P_N_04_fundering.pdf	GrcqVNu507tSZ+i156wNTg==
BA_Botermarkt 2_P_N_05_dakenplan.pdf	vl8f8s1VGR5CrS72MQ6gag==
BA_Botermarkt 2_S_B_01_snedes AA'.pdf	5VLaZUEr+kCKdBh7TpKoXw==
BA_Botermarkt 2_S_N_01_snedes AA'.pdf	UPpTJfBS+PaRq6VldqxTBw==
BA_Botermarkt 2_T_B_01_terreinprofiel.pdf	qTGc3pgfAep9QVYFzdZH+Q==
BA_Botermarkt 2_T_N_01_terreinprofiel.pdf	tP9GpnXaqkPpIrv9ggxA==