



2024_CBS_11674 OMV_2024130483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging (handelszaak naar recazaak) en verbouwings/renovatiewerken - zonder openbaar onderzoek - Vlaanderenstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 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 Braeckevelt, 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Gianni De Smet met als contactadres Klaverbosstraat 29 bus a, 9070 Heusden heeft een aanvraag (OMV_2024130483) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een functiewijziging (handelszaak naar recazaak) en verbouwings/renovatiewerken
- Adres: Vlaanderenstraat 23, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1672R3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het betreffende perceel is gelegen langsheen de Vlaanderenstraat in het centrum van de stad Gent. De Vlaanderenstraat verbindt het Zuid met de centrumpleinen en bestaat uit woongebouwen met diverse handels- en horecazaken. De bebouwing bestaat uit 3 of meer bouwlagen.

Het perceel in kwestie is ca. 78 m², heeft een totale diepte van 12m48 bij een breedte van 6m58. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak. Het hoofdgebouw neemt het volledige perceel in beslag. De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +15m53 met een nokhoogte van +19m10 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. Er worden wijzigingen aan de gelijkvloerse voorgevel voorzien en intern wordt er op de gelijkvloerse verdieping een nieuwe indeling voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het regulariseren van een functiewijziging, het voorzien van gevelpubliciteit en het wijzigen aan de gelijkvloerse gevel.

FUNCTIEWIJZIGING

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar reca, zijnde een saladebar. De reczaak bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en heeft een oppervlakte van +/- 56 m². Er is een aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Deze zijn ingericht als woonentiteiten. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een zitruimte, keuken, bar en toilet. In functie van de reczaak werd de aanwezige binnenkoer van ca. 5m² dichtgebouwd en als binnenvolume ingericht.

GEVELPUBLICITEIT

Horende bij de functiewijziging wordt er haakse gevelpubliciteit voorzien. Deze wordt centraal op de gelijkvloerse gevel voorzien, boven de toegangsdeur. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +3m32 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De gevelreclame is 50 m hoog, 15cm breed en springt maximaal 70 cm uit voorbij het gevelvlak. De afstand tot de linker perceelsgrens bedraagt 3m35 en 3m05 tot de rechter perceelsgrens. De gevelpubliciteit is voorzien van het opschrift 'SOBO' en is voorzien uit witte plexi en zwarte omkadering die intern verlicht is.

GEVELWIJZIGINGEN

De ramen links en rechts van de inkom tot de reczaak werden zonder voorafgaande vergunning aangepast. In de vergunde toestand waren deze even hoog voorzien als de toegangsdeur. De ramen waren hierbij ca. 2m70 hoog. Deze werden naar boven toe vergroot tot een hoogte van 3m11 en behouden een afstand van ca. 25 cm van het balkon op de eerste verdieping. De aanwezige consoles en tussenstukken van het balkon werden hierbij vervangen door een hedendaagse versie.

Voorliggende aanvraag vraagt de regularisatie van bovenstaande werken aan.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 30/11/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een appartementsgebouw met handelspand van 4 naar 2 woongelegenheden. (OMV_2018105019).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 26/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een woonhuis met winkel tot een gebouw met 4 appartementen en winkel. (Litt. V-1-62).
- Op 17/07/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitvoering van wegen- en rioleringswerken. (2002/833).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 november 2024: **NEGATIEF ADVIES**, *het project kan niet beoordeeld worden op de minimale eisen inzake brandveiligheid.*

Noot van de Omgevingsambtenaar: Het ontwerp voldoet niet aan de brandweervereisten van de Brandweerzone Centrum bijgevolg komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het bouwperceel ligt in woongebied met culturele, 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 bouwperceel is bestemd als centrumzone A volgens het BPA 'Binnenstad - Deel Zuid' (goedgekeurd op 29 november 2002).

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 2.7: Uitsprongen boven de openbare weg;**

Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- *tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en niet constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.*

Toetsing: **Niet conform:** De aangevraagde gevelpubliciteit is 70 cm voorbij de rooilijn voorzien op een vrije hoogte van +3m32 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op dergelijke vrije hoogte mogen niet-constructieve uitsprongen maximaal 60cm uitspringen voorbij de rooilijn. De gevraagde gevelreclame voldoet hier niet aan, komt niet voor regularisatie in aanmerking en wordt **ongunstig** beoordeeld.

- **Artikel 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);**

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

Toetsing: **Vrijstelling:** Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het

buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

- **Artikel 3.8: Groendak;**

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

Toetsing: **Niet conform:** In huidige aanvraag wordt de regularisatie van het dichtbouwen van de vergunde koer aangevraagd. Het gaat hier over een oppervlakte van ca. 7 m² dat wordt dicht gebouwd met een plat dak. Hierdoor is er een verplichting om deze te voorzien van een groendak. Dit wordt echter in de aanvraag niet voorzien waardoor deze strijdig is met bovenstaand artikel. Dit zou met een bijzondere voorwaarde opgelost kunnen worden maar huidige aanvraag wordt op andere vlakken ongunstig beoordeeld waardoor er hiervoor geen voorwaarde wordt geformuleerd.

- **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 m 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. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing: **Niet conform:** Vanop de aangeleverde plannen is het duidelijk afleesbaar dat de afvoer slechts 1 m boven de nok van het hellende dak van het pand uit de aanvraag wordt voorzien, waardoor deze strijdig is met bovenstaand artikel. Dit zou met een bijzondere voorwaarde opgelost kunnen worden maar huidige aanvraag wordt op andere vlakken ongunstig beoordeeld waardoor er hiervoor geen voorwaarde wordt geformuleerd.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

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

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: het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 18 cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de voorgevel vereist (verlagen deurdorpel). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

Het gaat hier om een kleinschalige reczaak. Bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoedopspunt.

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 verbouwwerken 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.”*

Er dient aldus geconcludeerd te worden 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

Gewestelijke verordening publiciteit

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuwetgeving

Geur

Voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat het afval in pandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Mobiliteit

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

Geluid

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

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

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

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

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

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

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

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van De Vlaamse Waterweg - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte door het dichtbouwen van een koer. Er is onvoldoende informatie voor handen om een ten gronde beoordeling mogelijk te maken of er werken aan de afwatering worden voorzien. Gezien het enkel gaat om het dichtbouwen van een koer van ca. 7m², kan er geoordeeld worden dat hiervoor geen werken aan de afwatering worden voorzien. Echter is er wel een verplichting om dit nieuwe platte dak te gaan voorzien van een groendak. Dit wordt in huidige aanvraag niet voorzien (zie hoger, Hoofdstuk 4.3. verordeningen).

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 is 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 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. 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

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

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken met de stadsdiensten, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. Het dossier bevat eveneens geen relevante foto's van het interieur. Het is bijgevolg niet mogelijk om de resterende erfgoedwaarde van het interieur van het pand momenteel correct te kunnen inschatten.

FUNCTIEWIJZIGING

Op de gelijkvloerse verdieping was initieel een handelszaak aanwezig. Enige tijd geleden werd de betrokken winkel stopgezet en werd de gelijkvloerse verdieping als pop-up recazaak uitgebaat, zijnde een saladebar waar zowel salades kunnen worden aangekocht (take-away) als ter plaatse kunnen worden opgegeten. De bedoeling van huidige aanvraag is deze tijdelijke zaak een definitief invulling te maken en daarom wordt een functiewijziging van handel naar reca aangevraagd.

Het pand bevindt zich in het kernwinkelgebied 9000. Dit gebied heeft een bovenlokale aantrekking en goede bereikbaarheid. Binnen het kernwinkelgebied wordt er gestreefd naar een breed en divers handelaanbod en een verweving van functies. Bovendien voert de stad een actief beleid in het kader van de daling van de leegstand in het kernwinkelgebied 9000 en een levendige plint. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Rekening houdende met het bovenstaande kan de gevraagde functiewijziging positief beoordeeld worden.

De inrichting van de reca-functie gaat echter wel gepaard met structurele werken zoals het verwijderen van een aantal dragende muren en het verplaatsen van de trap en traphal. Uit de bijgevoegde bouwplannen blijkt dat de gelijkvloerse verdieping al in de jaren '60 werd verbouwd. Destijds ging het wel om relatief beperkte ingrepen (verwijderen van schouwen en toevoegen van lichte wanden). In een latere fase (plannen bestaande toestand) werd het

gelijkvloers bijkomend aangepast in functie van een goudhandelaar. In de gewenste toestand (reeds uitgevoerd) is de sterk verbouwde indeling nog verder gewijzigd. Het meest opvallend is de wijziging van de traphal. Deze ligt niet langer in het verlengde van de inkomdeur, wat nochtans logisch en kenmerkend is voor dit bouwtype. Echter, omdat het gelijkvloers doorheen de jaren verschillende verbouwcampagnes heeft gekend, schatten we in dat de leesbaarheid van de oorspronkelijke indeling en eventuele oorspronkelijke vaste interieurelementen al verloren zijn gegaan. Enkel de trap zou nog oorspronkelijk kunnen zijn, maar daar stelt de beschrijvende nota dat ook die jaren geleden vervangen werd. Om deze redenen, en rekening houdend met het erfgoedstatuut, kan er principieel akkoord worden gegaan met de functiewijziging en de daarbij horende structurele werken in het interieur.

Er wordt wel opgemerkt dat er in functie van de functiewijziging de enige onbebouwde zone werd dichtgebouwd in functie van het creëren van meer bruikbare binnenruimte. Het wordt sterk betreurd dat de volledige gelijkvloerse verdieping wordt dichtgebouwd maar snappen de nood naar meer bruikbare oppervlakte. Het gaat hier over een oppervlakte van ca. 7m² dat wordt dichtgebouwd met een plat dak. Hierdoor is er een verplichting om dit dak te gaan voorzien van een groendak. Dit wordt echter in de aanvraag niet voorzien waardoor deze strijdig is met bovenstaand artikel van het Algemeen Bouwreglement. Dit zou met een bijzondere voorwaarde opgelost kunnen worden maar huidige aanvraag wordt op andere vlakken ongunstig beoordeeld waardoor er hiervoor geen voorwaarde wordt geformuleerd.

GEVELPUBLICITEIT

Horende bij de functiewijziging wordt de regularisatie van haakse gevelpubliciteit aangevraagd. De aangevraagde gevelpubliciteit is 70 cm voorbij de rooilijn voorzien op een vrije hoogte van +3m32 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op dergelijke vrije hoogte mogen niet-constructieve uitsprongen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn. De gevraagde gevelreclame voldoet hier niet aan, komt niet voor regularisatie in aanmerking en wordt **ongunstig** beoordeeld.

GEVELWIJZIGINGEN

De oorspronkelijke architectuur van het gebouw en de voorgevel is hier grotendeels behouden. Deze is kenmerkend voor de Vlaanderenstraat en draagt op die manier ook bij aan het waardevolle straatbeeld. Er kan vanuit erfgoedpunt dus ook niet akkoord worden gegaan met de (reeds uitgevoerde) wijzigingen aan de voorgevel zoals in huidig voorstel voorligt ter regularisatie. De ramen werden reeds verhoogd waarbij zowel de waardevolle consoles die het balkon ondersteunen, als de panelen daartussen werden verwijderd. Hierbij is niet alleen de oorspronkelijke detaillering verdwenen, maar worden ook de oorspronkelijke verhoudingen in dit gevelbeeld verstoord. Het feit dat deze werken reeds zijn uitgevoerd vormt geen argument om ze alsnog goed te keuren en worden daardoor **ongunstig** beoordeeld. Dergelijke ingrepen in het gevelbeeld wordt als storend ervaren en zou een negatief vormen voor de rechtstreekse omgeving.

Bijkomend werd de aanvraag **negatief** geadviseerd vanuit de brandweervereisten om de volgende redenen:

- De plannen zijn onvoldoende duidelijk voor de brandweer om advies te kunnen verlenen.
Aanmerking: De brandweerplannen nieuwe toestand van de verdiepingen ontbreken. Er dient minstens voor de gemene delen van het gebouw op plan aangeduid te worden hoe de bestaande en nieuwe toestand eruitziet. Voor de eerste verdieping worden wijzigingen voorzien aan het trappenhuis. Er dient duidelijk aangegeven te worden op

de plannen dat het trappenhuis brandwerend omsloten wordt met wanden (verticale en horizontale) EI 60.

- De deuren die uitgeven op de evacuatiweg (gemeenschappelijke inkomhal) moeten zelfsluitend zijn en EI1 30 hebben.
- De reca-inrichting moet in zijn geheel brandwerend omsloten worden met wanden EI 60 en zelfsluitende deuren EI1 30. De deur naar het tellerlokaal moet zelfsluitend voorzien worden.

Bijgevolg kan het project niet beoordeeld worden op de minimale eisen inzake brandveiligheid en wordt deze **ongunstig** geadviseerd.

Huidig voorstel komt bijgevolg niet voor regularisatie in aanmerking. Een aangepast voorstel komt pas voor vergunning in aanmerking als er cumulatief aan volgende kan worden voldaan:

- Er worden voldoende duidelijke brandweerplannen aangeleverd die voldoen aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.
- De voorgevel wordt hersteld naar oorspronkelijke vorm met de oorspronkelijke elementen.
- De gevelpubliciteit en het nieuwe platte dak worden conform het Algemeen Bouwreglement voorzien.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorstel is strijdig met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (o.a. artikel 2.7: uitsprongen boven de openbare weg en artikel 3.10: afvoerkanalen voedselbereidingen) en tast de erfgoedwaarde van het pand aan. Daarnaast werd een ongunstig advies brandweerverslag afgeleverd voor de aangevraagde functiewijziging. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

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 regulariseren van een functiewijziging (handelszaak naar reczaak) en verbouwings/renovatiewerken aan de heer Gianni De Smet gelegen te Vlaanderenstraat 23, 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 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_11674 - OMV_2024130483 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een functiewijziging (handelszaak naar recazaak) en verbouwings/renovatiewerken - zonder openbaar onderzoek - Vlaanderenstraat, 9000 Gent - Weigering