



2024_CBS_11911 OMV_2024134676 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het voorzien van enkele publiciteitsvoorzieningen aan de voorgevel, het ombouwen van een gedeelte van de tattoo studio tot café - zonder openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 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 verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Elke Baccaert met als contactadres Onderbergen 48, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024134676) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het voorzien van enkele publiciteitsvoorzieningen aan de voorgevel, het ombouwen van een gedeelte van de tattoo studio tot café
- Adres: Onderbergen 46, 48, 48A en 48B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 1056C en 1057B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De panden van de aanvraag zijn gelegen in Onderbergen in de wijk Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met commerciële plinten.

Beide panden zijn gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand Onderbergen 48-48a-48b is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135634) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Stadswoning

Enkelhuis van drie traveeën en drie bouwlagen afgedekt met een schilddak (pannen), in kern opklimmend tot de 17de of 18de eeuw, doch naderhand één verdieping verhoogd. Verankerde lijstgevel van bak- en zandsteen met rechthoekige deur en vensters. Beluikte benedenvensters overspannen door twee gekoppelde ontlastingsbogen. De vensters van de eerste twee bouwlagen zijn voorzien van afgeschuinde hoekblokken. Recente daklijst op modillons.”

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

In het BPA Binnenstad- deel Sint-Michiels worden de gevels van beide panden op het bestemmingsplan aangeduid als waardevolle straatwand. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan. Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het voorzien van enkele publiciteitsvoorzieningen aan de voorgevel, en de functiewijziging van een gedeelte van de tattoo studio tot café.

Functiewijziging

Op het gelijkvloers wordt de bestaande tattooshop voor een deel omgevormd tot een café. In dit café kan je een drankje nuttigen, er wordt geen bereid eten geserveerd. Per maand zal er ongeveer 1 muzikaal event zijn met niet versterkte muziek. Het café wordt voorzien in het eerste deel van het pand. Het café zal ca. 29 m² groot zijn. Het café wordt voorzien van een toog met enkele tafeltjes en zitbanken.

De achterliggende ruimtes, de wachtruimte voor piercing en de piercing studio blijven behouden. Ook de kapperszaak in het linkerpand blijft ongewijzigd. Beide panden met de verschillende functies (kapper, piercing, tattoo en café) functioneren samen.

De verdiepingen blijven ongewijzigd.

Om het gebouw publiek toegankelijk te maken kan een 'losse ramp' voorzien worden op het openbaar domein. Deze kan klaargelegd worden als iemand met verminderde beweeglijkheid het pand wenst te betreden. Nadien zal deze omwille van de veiligheid telkens opnieuw worden weggehaald. Dit wordt dus niet als vaste constructie voorzien.

Publiciteit

Er worden 2 zaakgebonden publiciteitsinrichtingen aangevraagd.

De uithangborden hebben een diameter van 60cm. Inclusief de bevestiging aan de gevel zal het uithangbord 65cm uitspringen t.o.v. de voorgevel. Het uithangbord wordt voorzien in plexi zwart met witte letters.

Een eerste haaks verlicht uithangbord wordt voorzien links van de voordeur van het linkerpand. Dit wordt gehangen op een hoogte van 4,10m. Het uithangbord draagt de boodschap: 'tattoo'. Het tweede haaks verlicht uithangbord wordt links van het linkerraam voorzien op het rechterpand. De onderzijde van het bord tot aan het trottoir meet 2,86 m. Het uithangbord draagt de boodschap 'café'.

Zonneluifel

In de bestaande toestand bevinden zich markiezen voor de etalageramen. In de nieuwe toestand worden 2 nieuwe zonneluifels aangevraagd. De minimale hoogte is 2,90 m t.o.v. het trottoirpeil. De uitval van de zonneluifel is 3 m. De doek van de luifel wordt uitgewerkt in egaal zwart. De zonneluifel aan het linkerpand wordt gehangen op een hoogte van 4,65 m. De zonneluifel heeft een breedte van 4,50 m.

De zonneluifel aan het rechterpand wordt geplaatst boven de 2 linkse ramen de breedte van de luifel is 4 m.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 24/03/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenaanpassingswerken op het gelijkvloers en de eerste verdieping. (KW O-5-69).

- * Op 25/11/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelszaak, nl. het vergroten van de winkelruimte. (1999/788).
- * Op 24/08/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een studentenwoning naar een eengezinswoning. (2006/482).
- * Op 07/06/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2007/320).
- * Op 28/06/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van meergezinswoningen met winkelruimte. (2007/262).
- * Op 27/03/2008 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2008/81).
- * Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning. (2008/332).
- * Op 24/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning met winkelruimte. (2010/365).
- * Op 12/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning, opsplitsen van de woning in een afhaalrestaurant op de begane grond en een flat op de 3 bovenliggende verdiepingen. (2016/08039).
- * Op 04/05/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een brandwerende deur tussen 2 naastliggende horecazaken. (2016/08215).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 2 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. In dit wijzigingsverzoek werd de verantwoordingsnota aangepast en verduidelijkt dat er geen versterkte muziek zal afgespeeld worden.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 13 december 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 november 2024 onder ref.

029695-006adviesOMG/DA/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (advies is integraal na te lezen op het omgevingsloket).

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 30 oktober 2024. Op 13 december 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project 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 project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS, goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter) en zone C voor woningen en tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg. Dit artikel schrijft voor dat gebouwonderdelen in principe niet mogen uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele

uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

- van 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.

Toetsing: niet conform. Het tweede haaks verlicht uithangbord ('café) hangt vanaf de onderzijde van het bord tot aan het trottoir op een hoogte van 2,86 m . Op deze hoogte springt dit niet constructief element 65 cm uit voorbij de rooilijn. Bijgevolg is het uithangbord strijdig met bovenstaand voorschrift. Het uithangbord moet hoger geplaatst worden. De onderzijde van het bord moet minimaal op een hoogte van 3 m hangen boven het trottoir, nog steeds wel onder de dorpels van de ramen van de eerste verdieping. De totale uitsprong voorbij de rooilijn mag maximaal 60 cm bedragen (bord inclusief bevestiging aan de gevel). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.9 -Afvalruimte bij horecazaken. Dit artikel schrijft voor dat elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt een ruimte moet hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte. **Toetsing: mogelijk niet conform.** Op de plannen in het dossier werd geen expliciete afvalruimte ingetekend. Echter zijn er op het gelijkvloers 2 mogelijke ruimtes die kunnen dienst doen als afvalruimte. Zo is er een stock- en bergruimte alsook een stockageruimte. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er een afvalruimte moet voorzien worden van 4 m² groot en dat deze voldoende moet verlucht zijn.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Cfr. artikel 18 moet het niveauverschil van 19 cm tussen het openbaar domein en de rezaak met een helling overbrugd worden. De helling kan echter niet gerealiseerd worden omwille van de ligging op het openbaar domein. Een verlaging van het vloerpeil in de winkel kan een oplossing bieden. Er wordt geoordeeld dat deze werken niet in verhouding zijn tot de gevraagde werken binnen deze omgevingsvergunning.

De aanvrager geeft zelf aan te werken met een wegneembare (niet-vaste) hellingbaan. Deze moet na gebruik opnieuw verwijderd worden omwille van veiligheidsredenen.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Milieugerelateerde wetgeving

Geluid/Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

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.

De aanvrager haalt in de verantwoordingnota aan: "We zullen ook op regelmatige basis kleine events organiseren, zoals tekenavonden, workshops, maar ook kleine concertjes, comedy shows en noem maar op." en "Onze zaak zal zich grotendeels in categorie 1 bevinden. Er zal ongeveer 1 muzikaal event zijn per maand, en niet versterkt."

Voor muziekactiviteiten onder categorie 2 of 3 is er respectievelijk een aktenaam of Omgevingsvergunning vereist. Echter werden de vereiste rubrieken van Vlarem II niet opgenomen in deze aanvraag, overigens is er ondermeer ook een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door een erkende geluidsdeskundige, vereist om het maximum haalbare

geluidsniveau te kunnen opnemen in een aktename of Omgevingsvergunning. Muziekactiviteiten onder categorie 2 en 3 zijn zonder een aktename of Omgevingsvergunning, niet toegelaten (tenzij onder een afwijking die maximaal 12 keer per jaar kan worden verleend).

Voor bijzondere gelegenheden kan maximaal 12 keer per jaar en maximaal 2 keer per maand worden afgeweken van de geluidsnormen voor niet-ingedeelde inrichtingen. Hiervoor dient ten laatste 6 weken voorafgaand aan de gelegenheid de afwijking te worden aangevraagd (zie <https://stad.gent/nl/cultuur-vrije-tijd/zelf-eevenement-organiseren/aanvraag-afwijking-op-geluidsnormen-elektronisch-versterkte-muziek-voor-eevenement>).

Er dienen voldoende akoestische maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burens.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1 % kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de

voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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.

8. 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.

9. BEKENDMAKING

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Funciewijziging

Het betreft een funciewijziging van een handelspand waar conceptstore NOIR gevestigd was tot hybride ruimte met café en eventspace. Er worden ook tekenavonden, workshops, kleine optredens en comedy-shows georganiseerd. De gebruikelijke openingsuren zijn van 09u30 tot 20u en tot 24u wanneer er een event gepland is.

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd.

Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie. De gevraagde functiewijziging naar hybride ruimte met horeca is hier mogelijk.

De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 en wordt daarom gunstig geadviseerd voor wat betreft de functiewijziging van handel naar reca. De recafunctie is goed inpasbaar in de omgeving. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functiewijziging verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Ook vanuit erfgoeddoelpunt wordt de functiewijziging gunstig geadviseerd.

De uitbater van de horecazaak dient te beschikken over een horeca-attest voor men de reca-activiteiten wenst aan de vangen.

Erfgoed

De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de aanduiding als waardevolle straatwand in het BPA bevestigen de erfgoedwaarde van de panden.

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken met onze dienst, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. Hierdoor is het niet mogelijk een genuanceerde erfgoedafweging te maken. De beoordeling van de erfgoedwaarden is daardoor eerder algemeen en gebaseerd op de beschikbare informatie zoals de plannen bestaande toestand en foto's van het exterieur.'

De panden Onderbergen 46-48-48a-48b hebben een architecturale en historische waarde. Voor inventarispannen en panden in CHE-gebied wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk,
- Het uitzicht van het dak met zijn volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Voor inventarispannen bepalen ook de authentieke interieurelementen de erfgoedwaarde. Hieronder worden elementen begrepen zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden architectuur van de straatgevels en het dak zorgen ervoor dat de panden de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunen en een bepalend deel zijn van deze waardevolle straatwand (cfr. BPA).

Publiciteit

In voorliggende aanvraag worden 2 haakse, verlichte uithangborden aangevraagd. Aangezien de panden over erfgoedwaarden beschikken, zoals hierboven beschreven, dient er voorzichtig te worden omgesprongen met publiciteit. Omwille van ligging in CHE gebied, alsook aangeduid als waardevolle straatwand in het BPA worden volgende richtlijnen beschreven betreffende gevelpubliciteit:

Zaakgebonden publiciteit van een handelspand moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Aantal: maximum 1 keer de naam van het pand op de gevel en maximum 1 dubbelzijdig uithangbord per handelspand. Aan deze voorwaarde is voldaan wanneer de kapper en de recazaak als een afzonderlijk handelspand worden aanvaard. In voorliggende aanvraag kan akkoord gegaan worden met 2 aparte uithangborden aangezien het ook gaat om twee aparte kadastrale percelen.
- Plaats van de publiciteit: boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de dorpels van de eerste verdieping. Bijgevolg moet het rechtse dubbelzijdige uithangbord hoger op de gevel worden geplaatst. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Op het gevelvlak is enkel losse belettering is toegestaan. De letters moeten rechtstreeks op de gevel worden aangebracht en niet via een paneel of een (al dan niet verlicht) bord. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren. Op basis van de foto's lijkt de naam op de rechts gevel te zijn voorzien van een paneel. Echter is dit niet het onderwerp van de aanvraag en wordt dit niet verder beoordeeld.
- Dwars op de gevel: max. afmetingen 60x60x10 cm (bevestiging inbegrepen). De beide uithangborden dienen dus 5cm kleiner te zijn dan wat voorzien is. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde opgenomen**.

Zonneluifel

Op het plan van de nieuwe toestand worden de bestaande markiezen behouden alsook 2 nieuwe zonneluifels aangebracht. Beiden samen lijken sowieso niet functioneel. Het is bijgevolg niet duidelijk wat de aanvrager prefereert en hoe de nieuwe voorgevel er dan zal uitzien. Bovendien zijn de markiezen geen onderwerp van de aanvraag en worden ze ook niet verder beoordeeld.

Voor een zonneluifel geldt algemeen dat hun uitsprong niet meer dan 2,0m ma bedragen. In de voorliggende aanvraag zal de zonneluifel 3m uitvallen. In de beschrijvende nota uit projectinhoudversie 2 staat letterlijk: 'Gezien de terrasvergunning voor de parkeerstrook zal zijn en niet voor aan de gevel, zullen de wijzigingen aan de gevel zeer miniem zijn. De luifel valt weg (de huidige kleine luifeltjes die er al jaren zijn, blijven). Hieruit blijkt dat de zonneluifel niet langer meer het onderwerp van de aanvraag is. Ook vanuit goede ruimtelijke ordening worden beide zonneluifels ongunstig beoordeeld. Net omdat er geen terrasvergunning kan verkregen worden aan de gevel, zullen deze zonneluifels weinig functioneel zijn. Dergelijke zonneluifels met deze breedte ontsieren de gevel en de architectuur van het pand. In combinatie met de

weinig functionaliteit worden ze daarom ongunstig beoordeeld en daarom **uit de vergunning gesloten**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig stedenbouwkundig advies voor de zonneluifels omwille van weinig functionaliteit in combinatie met het ontsieren van de waardevolle straatwand.

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_2024134676 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het voorzien van enkele publiciteitsvoorzieningen aan de voorgevel, het ombouwen van een gedeelte van de tattoo studio tot café aan Elke Baccaert gelegen te Onderbergen 46, 48, 48A en 48B, 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:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten

- **2 zonneluifels**

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18 november 2024 met kenmerk 029695-006adviesOMG/DA/2024).

Afvalruimte

Er moet een afvalruimte voorzien worden bij de recazaak van minimaal 4 m² groot. Deze moet voldoende verlucht zijn.

Uithangborden

De onderzijde van beide borden moet minimaal op een hoogte van 3 m hangen boven het trottoir, nog steeds wel onder de dorpels van de eerste verdieping. De totale uitsprong voorbij de rooilijn mag maximaal 60cm bedragen (bord inclusief bevestiging aan de gevel).

Openbaar domein:

Gevelreclames:

Niet constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 2,2 m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 2,2 en 3 m is dit 20 cm, tussen 3 en 4 m is dit 60 cm en hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften. Deze maten zijn telkens inclusief de bevestigingsmethode.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De lichtreclame met opschrift café voldoet niet aan de voorwaarden.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. **Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.**

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Dimmer

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Geen bewegende of knipperende publiciteit

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Geluid

Er dienen voldoende akoestische maatregelen te worden genomen om geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt te voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burens.

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 Stads kantoor 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Geluid

- de muziekactiviteiten onder categorie 2 en 3 waarvan sprake in de aanvraag kunnen niet worden georganiseerd zolang hiervoor geen geldige aktename of Omgevingsvergunning werd afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen.

- voor bijzondere gelegenheden kan maximaal 12 keer per jaar en maximaal 2 keer per maand worden afgeweken van de geluidsnormen voor niet-ingedeelde inrichtingen. Hiervoor dient ten laatste 6 weken voorafgaand aan de gelegenheid de afwijking te worden aangevraagd (zie <https://stad.gent/nl/cultuur-vrije-tijd/zelf-eevenement-organiseren/aanvraag-afwijking-op-geluidsnormen-elektronisch-versterkte-muziek-voor-eevenement>).

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen
Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

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

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

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

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - o de weggebruiker wordt niet verblind;
 - o de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Manier van verlichting

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

op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Publiciteitsboodschappen

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

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 aantoonde 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 bouw fysieke vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1

of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11911 - OMV_2024134676 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het voorzien van enkele publiciteitsvoorzieningen aan de voorgevel, het ombouwen van een gedeelte van de tattoo studio tot café - zonder openbaar onderzoek - Onderbergen, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024134676

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Onderbergen 48_G_B_1_voorgevel_bestaande.pdf	h2HI1EGyUTUWNF+aBO9BrA==
BA_Onderbergen 48_G_B_2_achtergevel_bestaande.pdf	QY8emWEFFZNYadolgVulxw==
BA_Onderbergen 48_G_N_1_voorgevel_nieuw.pdf	drWbuU9EPMVnnaTAvt85/Q==
BA_Onderbergen 48_G_N_2_achtergevel_nieuw.pdf	mzc9cby/GIY2O4ZpPuUglg==
BA_Onderbergen 48_I_B_inplantingsplan_kadaster.pdf	l4JLbgNfD53ISFw9Kin5Zg==
BA_Onderbergen 48_P_B_0_rioleringsplan_bestaande.pdf	Ffa0McXXa4GHOSzypXrgA==
BA_Onderbergen 48_P_B_1_plan_gelijkvloers_bestaande.pdf	ZxgGfHkgKsCNgicwLJgVpA==
BA_Onderbergen 48_P_B_2_plan_verdieping1_bestaande.pdf	U3Pduj55kEhM4ezGh59YOQ==
BA_Onderbergen 48_P_B_3_plan_verdieping2_bestaande.pdf	JoCIHIQ5XHyz8ld1NVfs2A==
BA_Onderbergen 48_P_B_4_plan_verdieping3_bestaande.pdf	fd0lcYGaHbyZVdVtcC3G7g==
BA_Onderbergen 48_P_N_0_rioleringsplan_nieuw.pdf	zx7Xkv0v4LioWtIA9ofYyg==
BA_Onderbergen 48_P_N_1_plan_gelijkvloers_nieuw.pdf	2N+gjFd0cnHr8OJB2kNeDg==
BA_Onderbergen 48_P_N_2_plan_verdieping1_nieuw.pdf	af8MVvmmppHbxJQM3BqYA1Q==
BA_Onderbergen 48_P_N_3_plan_verdieping2_nieuw.pdf	bLaEvkVdxpmFVI4Me3Vyuw==

BA_Onderbergen 48_P_N_4_plan_verdieping3_nieuw.pdf	GWbXCft1sE7Q8NjKMCYGWg==
BA_Onderbergen 48_S_B_1_snedes_AA_bestaande.pdf	oDXmwEvTtnVNOQY4rXqfw==
BA_Onderbergen 48_S_B_2_snedes_BB_bestaande.pdf	laQ6kFdy7zMRbrQ6wRICQw==
BA_Onderbergen 48_S_N_1_snedes_AA_nieuw.pdf	zlycTF8dO7wWyOiGXIKOUQ==
BA_Onderbergen 48_S_N_2_snedes_BB_nieuw.pdf	sdFTPnJq/n0t6+fnB6g7oA==