



2025_CBS_02549 OMV_2025028540 - melding voor de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (Studioskoop) - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Aktename

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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 107.

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 neemt akte.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Walter Vander Cruysse met als contactadres Sint-Annaplein 63, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025028540) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 maart 2025.

De melding van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (Studioskoop)
- Adres: Sint-Annaplein 63-67, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 2526F

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2025.

OMSCHRIJVING MELDING

1. BESCHRIJVING VAN DE GEMELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

De melding omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse. De melding heeft betrekking op de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (Studioskoop).

Volgende rubrieken worden gemeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
32.2.1°	bioscopen + 23 zetels klasse 3 Verandering	23 zetels

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

16.3.2°a) | Airco | 8,3 kW

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

17.3.6.1.b. (3) | opslag van 2x 1100 l mazout in enkelwandige bovengrondse houders | 2200 Liter

3.3 | Lozing huisafvalwater | 590 m³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 19/02/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (studioskoop). (OMV_2025020703)

* Op 26/02/2025 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (studioskoop). (OMV_2025024775)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 15/06/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de annexen op de benedenverdieping. (Litt. S-21-70)

* Op 26/04/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen (de voorgevel inbegrepen) van een woonhuis tot winkelhuis met verbruikzaal. (Litt. L-4-71)

* Op 10/07/1972 werd een vergunning afgeleverd voor vervangen van een tuimelraam door een deuropening als nooduitgang van een cinemazaal binnen het complex. (KW J-5-72)

* Op 07/05/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel tot winkelpui en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken op het gelijkvloers. (KW S-7-73)

* Op 24/12/1980 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van het gelijkvloers tot het inrichten van een bioscoopzaal. (KW J-12-76)

* Op 24/10/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en aanpassen van de cinema-infrastructuur. (1985/606)

* Op 25/02/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bioscoopcomplex. (1987/1614)

* Op 16/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een drukkerij. (1988/238)

* Op 23/03/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de bioscoop (zaal 4). (1988/631)

* Op 11/01/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk verbouwen van de voorgevel. (1995/646)

- * Op 22/04/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bioskoopcomplex. (1999/131)
- * Op 31/07/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een meergezinswoning met handelsruimte tot een meergezinswoning met 2 appartementen. (2002/213)
- * Op 19/10/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping/oprichting van een tuinmuur, de wijziging van raamopeningen, de sloping/oprichting van een afdak, de oprichting van een verhoogd terras, de herinrichting van het gelijkvloers, berging (kelder) voor winkel. (2006/660)
- * Op 20/10/2011 werd een weigering afgeleverd voor het herindelen van een pand (regularisatie). (2011/567)
- * Op 14/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de herindeling van een pand. (2012/159)

BEOORDELING MELDING

3. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

BEVOEGDHEID

De melding maakt geen deel uit van een vergunningsaanvraag waarvoor de Vlaamse overheid of de deputatie bevoegd is.

ONDERZOEK MELDINGSPLICHT, NIET-VERBODEN KARAKTER EN STEDENBOUWKUNDIGE INPLANTING

De gemelde exploitatie is louter en alleen in de derde klasse ingedeeld, de exploitatie ervan is dus meldingsplichtig.

Er wordt voldaan aan artikel 5.4.3, §3 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid betreffende verbods- en afstandsregels.

De gemelde exploitatie is niet verboden.

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 ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als referentie toegelaten bouwhoogte (in meter), verwevingszone

en zone C voor woningen en tuinen. De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De melding is in overeenstemming met de voorschriften.

CONCLUSIE

Het college van burgemeester en schepenen van Stad Gent is bevoegd voor de aktename.

De gemelde exploitatie is meldingsplichtig en niet verboden en de inplanting van de inrichting is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften conform artikel 4.1.1.1 van Vlarem II.

4. NATUURTOETS

Er worden geen wijziging aan bouwvolumes/constructies en/of verharding voorzien. Het project heeft geen negatieve effecten op (mogelijks) aanwezige waardevol groen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het huishoudelijk afvalwater dat wordt geloosd bedraagt minder dan 600 m³/jaar waardoor het niet indelingsplichtig is. Rubriek 3.3 is dan ook niet langer van toepassing.

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 melding de natuurtoets doorstaat.

5. OMGEVINGSTOETS

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Er zijn geen opmerkingen over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de aanvraag worden geen stedenbouwkundige handelingen aangevraagd. Er wordt dus aangenomen dat de aanvraag zich situeert binnen de afgeleverde omgevingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen. Er mogen geen stedenbouwkundige handelingen gebeuren zonder vergunning.

CONCLUSIE

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De gevraagde melding wordt geakteerd.

Volgende rubriek wordt geakteerd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
32.2.1°	bioscopen + 23 zetels Verandering	23 zetels

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20250218-0016) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Airco klasse 3	8,3 kW
32.2.1°	bioscopen bioscoop met 5 zalen / 421 zetels klasse 3	421 zetels

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen dient akte te nemen van de ingediende melding. 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 neemt akte van de melding ingediend door Walter Vander Cruysse voor de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (Studioskoop), gelegen Sint-Annaplein 63-67, 9000 Gent, met inrichtingsnummer 20250218-0016, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
32.2.1°	Aktenaam	bioscopen + 23 zetels (Verandering)	23 zetels

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) klasse 3	8,3 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20250218-0016) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Airco klasse 3	8,3 kW

32.2.1°	bioscopen bioscoop met 5 zalen / 421 zetels klasse 3	421 zetels
----------------	--	------------

Artikel 2:

De aktenaam is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Er worden geen aandachtspunten meegegeven.

Belangrijke bepalingen

Uitvoerbaarheid

U mag het project uitvoeren of exploiteren vanaf de aanplakking van de meldingsakte.

Aanplakking

U moet de meldingsakte bekend maken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de melding uitgevoerd zal worden conform artikel 139 BVR OVG.

De aanplakking gebeurt conform artikel 59 BVR OVG waarbij de vergunningsaanvrager gelezen moet worden als de persoon die de melding verricht. Het opschrift van de aan te plakken affiche luidt : 'BEKENDMAKING MELDINGSAKTE'.

Verval

De meldingsakte vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

De meldingsakte voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de gemelde 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.

Beroepsmogelijkheid

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen op het volgende adres:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 35 bus 81
1030 Brussel

U doet dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending (dit is per aangetekende brief of door neerlegging ter griffie) binnen een vervalttermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift wordt in vijfvoud ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie). Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt u een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;

- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

U betaalt het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Meer info

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in

- het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges,
 - het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.
- Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

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.

2025_CBS_02549 - OMV_2025028540 - melding voor de verandering van de exploitatie van een bioscoop met café (Studioskoop) - Sint-Annaplein, 9000 Gent - Aktename