



2025_CBS_03100 OMV_2024132946 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepen
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: 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 Abdelmounaim Boukhliaf met als contactadres Broekkantstraat 12, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024132946) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden
- Adres: Brabantdam 104-122A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 1978A, 1978B en 1980C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Brabantdam in de binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door vele commerciële en economische functies in de plint. De typologie van de bebouwing is gesloten en varieert van 3 hoge bouwlagen tot 5 bouwlagen. De percelen van de aanvraag zijn drie kadastrale percelen bestaande uit 4 bouwlagen met een hellend dak. Bij het rechterpand en middelste pand zijn er achteraan nog 2 grote bestaande aanbouwen opgebouwd uit 4 bouwlagen met een plat dak. In de tuinzone bevindt zich nog een bijgebouw, een voormalige cinema. Rechts aanpalend aan het perceel van de aanvraag bevindt zich het zogenaamde 'glazen straatje'.

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.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Burgerhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#): *"Huizen van vier bouwlagen met lijstgevel voorzien van gecementeerd parement, opgetrokken in twee fasen binnen een korte tijdspanne, nummer 104-106 en nummer 108-116 daterend van circa 1929, nummer 118-122 volgens archiefphoto's gebouwd ter vervanging van een trapgevel in 1931"*. De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde.

Het pand aan de straatzijde heeft op de verdiepingen haar erfgoedwaarde behouden (gevelbeeld). Het interieur werd niet bezocht, de erfgoedwaarde ervan is dus niet gekend. Het gelijkvloers van het pand werd in het verleden reeds grondig verbouwd en heeft geen erfgoedwaarde meer. Ook de straatgevel werd ter hoogte van het gelijkvloers op een storende manier aangepast.

Vorbij het hoofdgebouw bevinden zich nog enkele bijgebouwen. Een eerste bijgebouw (bestaande cinemazaal) heeft sheddaken en had oorspronkelijk een industriële functie. Vermoedelijk hoorde dit gebouw bij het achtergelegen fabriekspand in de Schepenenvijverstraat ([Fabrieksgebouw en stadswoning | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)). De erfgoedwaarde van dit gebouw schuilt in de volumetrie en de industriële functie. Een tweede bijgebouw (voormalige stal) werd wederrechtelijk gesloopt. Dit was oorspronkelijk een gebouw met trapgevel en had erfgoedwaarde als onderdeel van de fabriek in de Schepenenvijverstraat.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag omvat de verbouwing en functiewijziging van 3 bestaande panden met een handelsfunctie op het gelijkvloers en wonen op de verdieping. In de bestaande aanbouw was vroeger een cinema aanwezig.

In de 3 panden wordt het gelijkvloers omgevormd naar een wellness (achteraan) en recazaak (straatzijde). De receptie bij de wellness (rechts aan de straat) doet ook dienst als receptie voor de youth hostel (verblijfsrecreatie) die op verdieping 0.5 en de eerste verdieping gerealiseerd wordt voor in totaal 20 gasten. De recaruimte bevindt zich centraal aan de straat en is niet verbonden met de wellness en het hostel.

Op de eerste verdieping blijft één woonentiteit behouden tussen 3 units van het hostel. De tweede en derde verdieping blijft ongewijzigd en omvat ook wonen.

De 3 panden hebben elk een toegangsdeur vanaf het openbaar domein. Vanaf deze toegangsdeuren kan toegang genomen worden naar de bovenliggende hostelunits en woningen. Via een nieuwe doorgang achteraan op het gelijkvloers, worden het linker en rechter pand met elkaar verbonden via privaat terrein. De verdieping van het linker pand kan zo de receptie op het gelijkvloers bereiken zonder over het openbaar domein te moeten.

Er wordt opgemerkt dat achteraan de wellness er ook nog twee deuren zitten naar een perceel (1979M) dat niet in de aanvraag zit. Het is op basis van de plannen niet duidelijk waar deze deuren naar toe leiden en wat de relatie is tot het perceel.

Na de werken hebben de 3 panden volgende functies: reca, dagrecreatie (wellness), verblijfsrecreatie (youth hostel voor 20 personen) en wonen (6 appartementen en 1 studio).

Het pand kent na verbouwing volgende indeling:

PLANINDELING

Kelder: kelderruimte niet gebruikt bij de exploitatie van de wellness of de recazaak.

Gelijkvloers

1/ Links een bestaande trappenhal die via een nieuwe gang aan de achterzijde wordt verbonden met de bestaande trappenhal en de nieuwe receptie van de hostel/wellness in het rechtse pand. De trappenhal links geeft toegang tot 3 units van de hostel (verdieping 0.5 en 1) en de bestaande/behouden woningen op de verdiepingen (verdieping 2 en 3).

2/ Rechts een inkomdeur naar de bestaande trappenhal en nieuwe receptie van de wellness en de hostel. Achterliggend, voorbij de receptie is een private wellness. Deze bestaat uit een keuken, sanitair, kleedkamer, massagekamer, 3 sauna's, een zwembad en een jacuzzi. De bestaande trappenhal geeft toegang naar de bovenliggende woonentiteiten (verdieping 2 en 3) alsook naar 1 unit van de hostel (verdieping 1).

3/ Centraal een recazaak met 34 zitplaatsen en sanitair. De recazaak komt tot stand na het samenvoegen van de laatst vergunde frituur en winkel in het linkse en centrale pand. Rechts daarvan een trappenhal naar bovenliggende woonentiteiten (verdiepingen 1 tem 3). Dit maakt geen deel uit van de aanvraag.

Verdieping 0.5: een bestaand deel van het handelspand wordt omgevormd naar een unit voor de hostel met 4 slaapplekken, een badkamer, kitchenette en eettafel (32,9m²).

1^e verdieping

1/ Links: een bestaande studio wordt omgevormd naar een hostelunit (33,4m²) met 4 slaappleatsen met badkamer, eetplaats en kitchenette (appt. 116/102). Deze bevindt zich in de aanbouw achteraan.

Een tweede hostelunit (47m²) met 8 slaappleatsen, 4 stapelbedden (appt. nr. 118). Deze unit bevindt zich in het hoofdgebouw en is in de bestaande toestand een woonentiteit. De unit is voorzien van een kitchenette, berging en badkamer. Er is ook een aparte ruimte voor lockers. Tussen de unit in het hoofdgebouw en deze in de aanbouw is een bestaand terras (5,5m²).

2/ Centraal: een bestaand appartement dat geen onderwerp is van de aanvraag (appt. Nr. 108/101).

3/ Rechts: een hostelunit (app. nr. 104/101) met 4 slaappleatsen onderverdeeld in 2 aparte slaapkamers, 2 badkamers, een berging en leefruimte met kitchenette (70m²).

In het gebouw van de voormalige cinema wordt op de verdieping nog een 'relaxruimte' voorzien die hoort bij de wellness.

2^e verdieping

De situatie blijft ongewijzigd: 4 woonentiteiten.

3^e verdieping

De situatie blijft ongewijzigd: 3 woonentiteiten.

SAMENVATTING

Overzicht per verdieping:

- Kelder:
 - o wordt niet gebruikt bij de exploitatie van de wellness of horeca-zaak. Het is niet duidelijk of deze dan blijvend gebruikt wordt bij de woningen.
- Gelijkvloers:
 - o wellness
 - o reca-zaak (34 couverts) + take-away
- Verdieping 0.5:
 - o 1 gastenunit (youth hostel) (4 slaappleatsen)
- 1^e verdieping
 - o 1 gastenunit youth hostel (4 slaappleatsen verdeeld in 2 slaapkamers)
 - o 1 gastenunit (youth hostel) (4 slaappleatsen)
 - o 1 slaapunit (youth hostel) (8 slaappleatsen)
 - o 1 appartement
- 2^e + 3^e verdieping
 - o Geen wijzigingen aan bestaande toestand, zijnde 6 appartementen en 1 studio

Overzicht van de oppervlaktes/groottes:

- Youth hostel: 4 units (20 pers)
- Wellness (dagrecreatie): 195m²
- Restaurant: 129m²

Overzicht van wijzigingen met vermelding van huisnummers:

Huisnummer	Huidige functie	Nieuwe functie
104/101	Appartement wonen	Verblijfsrecreatie

106	Handelspand (Cinema ABC)	Dagrecreatie (wellness)
108	Appartement wonen	Appartement wonen
110	Handelspand (buurtwinkel) – pop-up pasta bar	Horeca (pastabar)
116	Handelspand (frituur) – pop-up pasta bar	Horeca (pastabar)
116/002	Studio	Verblijfsrecreatie
116/102	Appartement wonen	Verblijfsrecreatie
118	Appartement wonen	Verblijfsrecreatie
120	Studio	Studio
122	Appartement wonen	Appartement wonen
108/201	Appartement wonen	Appartement wonen
104/201	Appartement wonen	Appartement wonen
122A	Appartement wonen	Appartement wonen
108/301	Appartement wonen	Appartement wonen
104/301	Appartement wonen	Appartement wonen
Totaal	2 handelspanden (cinema en pop-up pasta bar) 12 woonentiteiten	Wellness Reca Youth hostel 8 woonentiteiten

De verbouwing omvat volgende werken:

WERKEN AAN HET EXTERIEUR:

Gelijkvloers

Achteraan de bestaande berging wordt een bijkomend volume voorzien voor het organiseren van de afwas. Het bijkomend volume heeft een diepte van 2,06m op 2,65m. De bouwdiepte neemt op dit punt hierdoor toe tot 17,0m.

1^e verdieping

Links wordt de bestaande berging afgebroken en niet herbouwd. Ter hoogte van de linker perceelsgrens vermindert de bouwdiepte hierdoor met 3,7m tot 19m.

Er zijn geen wijzigingen aan scheidingsmuren.

INTERNE VERBOUWINGSWERKEN:

Kelder

Er worden 3 nieuwe bouwputten voorzien voor het inrichten van het zwembad, jacuzzi en ijsbad. Verder wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, een hemelwaterput van 10.000L en 2 buffervaten van 10.000L voor het ijsbad.

Gelijkvloers

In de tuinzone van het linkerperceel wordt bijkomende verharding (14m²) voorzien voor de aanleg van het pad om deze inkomzone te verbinden met de receptie rechts in het gebouw. De laatst vergunde frituur en winkel worden samengevoegd tot 1 recazaak. In de recazaak worden nog interne inrichtingswerken uitgevoerd: voorzien van sanitair, koeltoog. In het rechterpand worden inrichtingswerken uitgevoerd. Er wordt een inkom en receptie voorzien. Er komt ook een nieuwe deuropening naar de gang om naar de bovenliggende hostelunit te geraken.

Voor de wellness worden ook inrichtingswerken uitgevoerd binnen het bestaande volume. Ter hoogte van de cinema en de aanpalende stal worden 2 doorbrekingen voorzien om beide volumes met elkaar te connecteren. Binnen het bestaande volume van de stal wordt een deel ingenomen voor het voorzien van een doorgang van de receptie (rechts) naar de ingang (links).

1e verdieping

Inrichtingswerken waarbij de units bestemd voor hostel worden ingericht met bedden. De kitchenettes en badkamers zijn reeds aanwezig.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl. een gastenverblijf met wellness en horecazaak.

De wellness beschikt over een binnenzwembad, een ijsbad, een jacuzzi, een massagekamer, sauna's, douches en een relaxhoek.

Volgende activiteiten zijn ingedeeld:

- * Lozen van bedrijfsafvalwater wellness = rubriek 3.4.1°b)
- * Exploiteren van binnenzwembad , jacuzzi en ijsbad = rubriek 32.8.1.1°a) en 32.8.1.2
- * Warmtepomp zwembad en koeltogen horecazaak= 16.3.2°a)
- * Opslag van gevaarlijke producten voor reiniging zwembad = 17.4

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m ³ /u) Lozing van bedrijfsafvalwater door gebruik en reiniging zwembad, max. 0,5m ³ /u en 250m ³ /jaar klasse 2 Nieuw	0,5 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepomp zwembad 5 kW; koeltogen horecazaak 2 x 1,5 kW klasse 3 Nieuw	8 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van 150 liter diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter), zijnde desinfectie- en oxidatiemiddelen, vlokmiddelen en PH-correctiemiddelen zwembad evenals onderhouds- en reinigingsproducten klasse 3 Nieuw	150 liter
32.8.1.1°a)	zwembaden, al dan niet overdekt met een oppervlakte tot 50 m ² zwembad 5 x 3m klasse 3 Nieuw	18 m ²
32.8.1.2°	hot whirlpools, dompelbaden, plonsbaden jacuzzi en ijsbad klasse 3 Nieuw	10,3 m ²

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 26/03/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitbreiden en verbouwen van de winkelruimte. (Litt. B-2-73)
- * Op 21/01/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping tot het inrichten van een bioscoopzaal met toegang. (Litt. B-29-73)
- * Op 20/09/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkel met magazijn na het slopen van een bijgebouw. (1984/666)
- * Op 13/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1984/1466)
- * Op 07/11/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelgalerij. (1985/1066)
- * Op 11/12/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van winkelruimtes. (1986/1156)
- * Op 08/06/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 2 handelspanden tot 1 handelspand. (2000/408)
- * Op 12/12/2003 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van de voorgevel (voorstel tot regularisatie). (2002/718)
- * Op 28/04/2011 werd een weigering afgeleverd voor het renoveren van 6 bestaande appartementen. (2011/82)
- * Op 07/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van een handelspand naar handel + horeca. (2011/632)
- * Op 24/11/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van 2 x 3 appartementen. (2011/649)

Handhaving

Op 17 oktober 2023 werd vastgesteld dat het bijgebouw achter het pand met huisnummer 116 deels is gesloopt:

- de volledige dakconstructie is verwijderd
- houten balken (roostering) zijn verwijderd
- muren zijn deels gesloopt

Er is aangemaand om een omgevingsvergunning in te dienen. Ondertussen dienen de werken gestaakt te blijven.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 1 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 14 maart 2025 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard. Het wijzigingsverzoek kwam onvoldoende tegemoet aan de bezwaren en (deels) ongunstige adviezen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 februari 2025 onder ref.

069908-003OMG/DA/2025:

Strijdig met afdeling 5 – punt 5.2 Binnentrappenhuizen en buitentrappen

Bovenaan ieder trappenhuis bevindt zich een verluchtingsopening die uitmondt in openlucht en die een doorsnede heeft van minstens 0.50 m², gezien de inrichting zich bevindt in een middelhoog gebouw.

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Om een gunstig brandpreventie-advies te kunnen bekomen, moeten de plannen worden aangepast conform de vigerende regelgeving of moet er een afwijking bekomen zijn via toerisme Vlaanderen voor afwijkende punten (waarvan het besluit moet worden opgeladen bij de omgevingsaanvraag).

Om deze reden dient de aanvraag te worden **geweigerd**.

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)

afgeleverd op 24 februari 2025 onder ref. KAGA/BG/TD/124056/52471:

VMM baseert zich voor dit advies op:

- * het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- * het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;*
- * het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin o.a. het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand in alle Europese wateren tegen eind 2015 vooropgesteld wordt; Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand.*
- * het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- * het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);*
- * het besluit van 16 mei 2014 houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III)*
- * het besluit van 1 juli 2022 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen, overeenkomstig artikelen 33 en 64 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;*
- * het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern "Adviseren Afvalwater en Grondwater" houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;*
- * het Milieubeleidsplan 2011-2015 dat blijft gelden tot wanneer MINA 5 wordt goedgekeurd;*
- * de Beheersovereenkomst van 10 november 1993 tussen het Vlaamse Gewest en de N.V. Aquafin;*
- * het besluit van 21 februari 2014 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie;*
- * de 'Impactbeoordeling voor de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen', vastgelegd als bijlage bij het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen en waarin de uitgangsprincipes worden vastgesteld inzake de lozing van gevaarlijke stoffen via bedrijfsafvalwater en de impact van industriële puntlozingen op het ontvangende waterlichaam wordt beoordeeld in functie van de kaderrichtlijn water en het Wezer arrest;*

DEELASPECT WATER

Situatieschets

Het voorwerp van de aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl een gastenverblijf met wellness en horecazaak.

Lozingssituatie

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Het debiet van het sanitair zal 300 m³/jaar bedragen en is dus niet indelingsplichtig. Het zal worden geloosd op de openbare riolering.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan:

- rubriek 3.4.1.b: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom 'indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat;

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 0,5 m³/uur – 1 m³/dag – 250 m³/jaar bedragen en bestaat uit:

- Het spoelwater van de filter (geraamd op 3m³/ week)
- het waterverlies door de verschillende zwemmers (30 liter vers water/bader - conform de Vlarem)
- Klo krooster/ lijngoten in wellnessruimte met o.a. reinigingswater van de verschillende ruimtes)
- Afvalwater wasmachine wellness
- Beperkte sanitaire installatie in de wellness (zijnde een lavabo, een uitgietskaf en een douche ruimte met 2 douchekoppen)

Het zal worden geloosd op de openbare riolering.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:

- Ptot : 10 mg/l
- AOX : 0,6 mg/l

Gelet op de BBT-EMIS-studie 2024 (zwembaden) waarin gesteld wordt dat voor volgende parameters volgende waarden haalbaar zijn:

- AOX : 0,6 mg/l

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

ADVIES WATER

De VMM-Adviesing Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 0,5 m³/uur – 1 m³/dag – 250 m³/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op de openbare riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- Ptot : 10 mg/l

- AOX : 0,6 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichhoudende overheid. Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VlareM II.

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 ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als verwevingszone. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgend artikel:

Artikel 3.3.4.2 Tuinen verwevingszone

In dit artikel staat dat maximum 50% van de zone mag bebouwd worden en minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

Toetsing: De tuinzone wordt conform het BPA beschouwd vanaf de 18m-lijn ten opzichte van de rooilijn. Deze tuinzone is ca. 380m². In de vergunde toestand is de onverharde tuin ca. 81m² groot (21%). In de nieuwe toestand wordt bijkomende verharding aangelegd om de receptie van de youth hostel te verbinden met de linker toegang. De bijkomende verharding is 14,0m². Hierdoor blijft een onverharde tuin over van ca. 66m². Dit bedraagt slechts 17% en wijkt bijgevolg af op het BPA. Deze afwijking werd in de aanvraag niet gemotiveerd. Om deze reden dient de aanvraag te worden **geweigerd**.

Artikel 3.3.4.2 Tuinen verwevingszone

In dit artikel staat dat maximum 50% van de zone mag bebouwd worden en minimum 25% van de tuinooppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Bij nieuwbouw, herbouw of omvangrijke renovaties van de betreffende tuinzone kan de stedenbouwkundige vergunning opleggen dat bestaande gebouwen en constructies, afgebroken moeten worden.

De bepalingen met betrekking tot de maximum bouwhoogte, het te bebouwen deel en te behouden open onverharde ruimte kunnen mits machtiging aangepast worden:

- 1. Beschermde gebouwen en gebouwen met historische, culturele en architectonische waarde worden van een afbraakverplichting uitgesloten en mogen verbouwd worden;*
- 2. bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied;*
- 3. de bouwhoogte kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van maximum zes meter en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 3,5 meter.*
- 4. de hoogte van de van tuinmuren kan aangepast worden in functie van de contextualiteit en mits akkoord van de buurman tot een hoogte van maximum 3,5 meter.*
- 5. het bebouwingspercentage en verhardingspercentage kan toenemen in functie van de contextualiteit.*

Toetsing: In de vergunde toestand bedraagt de tuinzone 380m². Daarvan is ca. 300m² bebouwd (78%). In de voorbesprekingen is er altijd uitgegaan van verbouwingswerken aan deze bestaande bijgebouwen. Uit de opgevraagde adviezen in deze formele procedure blijkt nu dat er twee adviezen zijn verkregen met betrekking tot de achterliggende 'stal', het volume links van de voormalige cinema. Door de dienst toezicht werd vastgesteld dat dit bijgebouw deels werd gesloopt. Hierbij zou de volledige dakconstructie verwijderd zijn, de houten balken zijn verwijderd alsook een deel van de muren zijn gesloopt. In het advies van de dienst monumentenzorg staat ook expliciet 'Een tweede bijgebouw (voormalige stal) werd wederrechtelijk gesloopt.' Foto 8 in het dossier toont aan dat het minstens om een bouwvallig bijgebouw gaat. Op de plannen van de bestaande toestand staat het volume gedeeltelijk getekend. Alle informatie samen doet vermoeden dat het bijgebouw 'stal' minstens, dan niet helemaal werd gesloopt. In dat geval is er niet langer sprake van een 'verbouwing' zoals in de voorbesprekingen wel het geval was. Een herbouw/nieuwbouw van deze stal is ruimtelijk niet te verantwoorden aangezien de bebouwingsgraad in de tuinzone al te groot is. Het nieuw bouwen/herbouwen is ook volledig in strijd met het bovenstaande artikel van het BPA. De toestand van de 'stal' moet minstens verder uitgeklaard worden. Om deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Verblijfsrecreatie

De aanvraag omvat handelingen aan een gebouw bestemd voor toeristische verblijfsaccommodatie met 4 verhuurunits waardoor de verordening cfr. artikel 4 §2 van toepassing is op 'de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimtes van meer dan 150 m², de niet-gelijkvloerse delen van deze ruimtes meegerekend'. Het bijhorend sanitair evenals de weg ernaar toe dienen in dit geval eveneens te voldoen aan dit besluit. De niet-gelijkvloerse delen dienen niet te voldoen indien de ruimtes op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervullen en voldoen aan de bepalingen van dit besluit.

Huidige aanvraag omvat geen te bouwen, herbouwen, verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke publiek toegankelijke verbruiksruimte van meer dan 150 m² noch bijhorend sanitair. De verordening toegankelijkheid is bijgevolg **niet van toepassing** voor de functie verblijfsrecreatie

Recazaak

Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² 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 verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Aangezien er geen werken worden uitgevoerd aan de toegang wordt geoordeeld dat de werken niet in verhouding zijn tot de gevraagde werken binnen deze omgevingsvergunning. Bijgevolg is de aanvraag in overeenstemming met de verordening toegankelijkheid voor de recafunctie.

Wellness

De aanvraag omvat een publiek toegankelijke ruimte groter dan 150m² en kleiner dan 400m² waardoor de verordening cfr. artikel 3 van toepassing is op (1) de gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies én (2) de niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.

De nieuwe wellness bevindt zich enkel op het gelijkvloers. Er is geen andere verdieping of buiteninfrastructuur die eenzelfde functie vervult. Bijgevolg moet wel voldaan worden aan de bepalingen van het besluit voor de toegankelijkheid van de wellness. Uit de aanvraag is niet duidelijk of hieraan wordt voldaan. Het is wenselijk om dit bij een volgende aanvraag te verduidelijken en beter in kaart te brengen. Zo lijkt er minstens een toilet voor mindervaliden te moeten worden voorzien. Ook de toegang en doorgang naar de wellness en in de wellness moet toegankelijk zijn waar mogelijk. In de nota wordt geschreven dat bij nieuwe gangen en deuropeningen zoveel als mogelijk rekening werd gehouden met de normen.

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

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Milieugerelateerde wetgeving

Geur

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

Geluid

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 LAmax,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.

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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- 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.

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 10 m³ voorzien.
Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor wasmachine en tuinonderhoud.

Infiltratievoorziening

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlare II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de riolering.

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2025 tot en met 19 februari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Programma/functie

- Er is bezorgdheid dat het pand zal gebruikt worden voor prostitutie.

- De functiewijziging trekt overlast en ongewenst gedrag aan wat de algemene veiligheid in gevaar brengt en zal een (verdere) negatieve impact hebben op de buurt.
- Er wordt in vraag gesteld of de hotelstop die Gent heeft aangekondigd hier niet van toepassing is?
- Er is bezorgdheid over geluidshinder door de toekomstige wellness en hostel omdat er in de bestaande toestand ook al een enorme echo heerst in het achtergelegen koertje. Algemeen is er bezorgdheid over geluidsoverlast door intensivering van het programma.
- Er is onduidelijkheid over op welke wijze de wellness effectief zal gebruikt worden: enerzijds voor privégebruik alsook voor 'vrijgezellenfeestjes'.
- Er is een grote hoeveelheid aan functies die aanleiding geven tot een intensivering van het gebruik van het bestaande pand. Door functies wellness, hostel en reca te combineren kan de bezetting met 70 mensen toenemen.
- De woonentiteiten op de bovenliggende verdiepingen blijven behouden. De bewoners hiervan zullen in contact komen met de verschillende functies die in het gebouwencomplex worden uitgeoefend. Dit zal afbreuk doen aan de leefkwaliteit van de omwonenden.
- Er is bezorgdheid dat de tuin een ontmoetingsplek zal worden voor de gasten waardoor de avondrust wordt verstoord.

Inrichtingswerken

- Er moeten twee nooduitgangen zijn, is hiermee rekening gehouden? Onduidelijkheid over brandveiligheid van het gebouw.
- Er moet een verplichte receptie aanwezig zijn, is hiermee rekening gehouden?
- Er is onduidelijkheid over de locatie van de ventilatie voor de wellness. Dergelijk ventilatiesysteem zal aanleiding geven tot geluidsoverlast.
- De aanvraag houdt te weinig rekening met de aanwezige erfgoedelementen.
- Het is uit de plannen niet duidelijk of er bijkomende inspanningen werden geleverd naar isolatie om de geluidsimpact van de verschillende functies naar de omwonenden te reduceren.

Strijdigheden met plannen en verordeningen

- De aanvraag is in strijd met het BPA binnenstad – deel Zuid. De verbouwingen van het bestaande hoofdgebouw en de functiewijziging naar 'dagrecreatie' (wellness en horeca) is in strijd met artikel 3.3.3.1 BPA nu die zich op meer dan 15 meter diep op het perceel zal realiseren. Daarnaast zijn de verbouwingen aan de bijgebouwen en de functiewijziging naar 'dagrecreatie' (wellness) tot en met 38,84 meter diep op het perceel in strijd met artikel 3.3.3.2. BPA, die een maximale bouwdiepte toelaat van 18 meter.
- De aanvraag is in strijd met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Het voorzien van één gemeenschappelijke toegang voor de onderscheiden functies (hostel en de wellness), na verbouwingen op het gelijkvloers, is in strijd met artikel 2.15, tweede lid ABR Gent die vooropstelt dat elke functie moet kunnen worden betreden, zonder dat een andere functie hiervoor moet worden doorkruist.
- De aanvraag is in strijd met het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Gelet op het feit dat er slechts één binnentrap aanwezig is die toegang verleent tot het eerste verdiep, is de aanvraag in strijd met artikel 2.16 ABR Gent en de bijhorende toelichting

die vooropstelt dat er zowel een binnentrap als een buitentrap aanwezig moet zijn die toegang verleent tot de bovenste verdieping.

- Er zijn plannen van de 'bestaande' toestand die foutief werden getekend.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Programma/functie

Deze bezwaren zijn deels gegrond, deels ongegrond.

De voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging van 3 handelshuizen (handel gelijkvloers, wonen verdiepingen) naar een complex met wonen, toeristische logies, reca en wellness. Er is geen sprake van 'prostitutie'. De aangevraagde functies zijn bovendien conform met de voorschriften van het BPA.

Het is correct dat er functies aan het pand worden toegevoegd en dit voor een verdere intensivering zorgt van het programma. Principeel is dit vanuit de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, echter moeten de functies voldoende afgestemd zijn op elkaar en goed beheersbaar blijven. Een project met dergelijke mengvorm van functies (wonen, verblijfsrecreatie, reca en wellness) vereist een logische en leesbare planopbouw opdat het complex leefbaar en beheersbaar zou zijn, noodzakelijk voor bewoners/gebruikers én omwonenden. Dit goed beheer moet tevens bijdragen tot een positieve impact op de buurt. Voorliggende plannen komen hieraan onvoldoende tegemoet. (*zie ook verder 10. Omgevingstoets*). De verschillende functies worden door en naast elkaar gebruikt: bijvoorbeeld op de eerste verdieping waar zich centraal een woonentiteit bevindt, met links en rechts een gastenunit van het hostel. De toegangen en circulatie zijn tevens weinig leesbaar en kennen een ongewenst gemengd gebruik: de trappenhallen in het linkse en rechtse pand worden gemengd gebruikt voor zowel wonen als logies.

Voorliggende aanvraag valt niet onder de 'hotelstop'. Niet het aantal bedden, wel het aantal verhuureenheden (units) bepaalt of nieuw logies onderhevig zijn aan de visienota nieuw groot logies. De grens ligt op 16 verhuureenheden (units). In voorliggende aanvraag gaat het over in totaal 4 units.

In de beschrijvende nota wordt expliciet geschreven dat de tuin niet gebruikt zal worden bij de wellness, noch worden tafeltjes of stoeltjes geplaatst. Op basis van de plannen is de tuin rechtstreeks verbonden met de wellness. Als de wellness geen gebruik zal maken van de tuin, en de tuin enkel als kijkgroen wordt ingericht, is deze toegang ook niet nodig (tenzij deze deur nodig is voor de brandweer maar dit is nu niet duidelijk). Daarnaast staat de tuin ook in verbinding met de gemeenschappelijke circulatie van de hostel, hierdoor is het niet uitgesloten dat de tuin als ontmoetingsruimte gebruikt wordt. Dit vermoeden kan gesterkt worden vanuit het feit dat er geen (grote) ontmoetingsruimte wordt voorzien bij de hostel. Daarnaast zijn er ook 2 deuren voorzien achteraan de wellness die uitgeven op het kadastraal perceel 1979M. Het is niet duidelijk welke functie die deuren hebben en dus hoe het achterliggende kadastraal perceel zal gebruikt worden. Dit bezwaar is gegrond.

Inrichtingswerken

De bezwaren zijn deels gegrond, deels ongegrond. Het advies van de brandweer spreekt niet over de afwezigheid van 2 nooduitgangen. Het totaal advies van de brandweer is wel negatief omwille van de afwezigheid van een verluchtingsopening die uitmondt in openlucht. Met andere woorden er is geen rookevacuatieluik.

Er is een fysieke receptie voorzien (aan de rechteringang). Deze receptie wordt dubbel gebruikt voor de wellness en de hostel, wat principieel aanvaardbaar is. Echter is de positie en de relatie tussen de receptie enerzijds en de units van het hostel en de ontbijtruimte anderzijds weinig logisch. Er wordt daarom niet voldaan aan een 'volwaardige receptie'. Er wordt onvoldoende sociale controle en beheer gegarandeerd.

Vanuit de stadsdienst monumentenzorg en archeologie wordt voorwaardelijk gunstig advies gegeven. De plannen houden voldoende rekening met de aanwezige erfgoedelementen.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect dat er voldoende akoestische maatregelen worden genomen om de geluidsimpact van de verschillende functies naar de omwonenden te reduceren.

Er is onduidelijkheid over de locatie van de ventilatie voor de wellness. Dergelijk ventilatiesysteem zal aanleiding geven tot geluidsoverlast.

De technische installaties, zoals die van het zwembad zijn ondergebracht in een apart lokaal (aangeduid met nummer "5" op het uitvoeringsplan IIOA) om geluidshinder te beperken. De locatie van de ventilatie voor de wellness wordt niet vermeld op het uitvoeringsplan bij de IIOA. Dit is echter niet verplicht gezien het ventilatiesysteem niet indelingsplichtig is cfr Vlarem. De installaties dienen wel te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Strijdigheden met plannen en verordeningen

De bezwaren zijn ongegrond. De aanvraag is niet strijdig met artikel 3.3.3.1 van het BPA Binnenstad – deel Zuid. Artikel 3.3.3.1 zegt iets over de bouwdiepte en bouw mogelijkheden van gebouwen. Dit artikel zegt niks over hoe ver functies mogen plaats vinden in de gebouwen. Dat de functie reca en wellness verder komen dan 15m binnen een bestaand gebouw is niet strijdig met dit voorschrift. Dezelfde redenering geldt ook voor het toepassen van artikel 3.3.3.2. Dit artikel schrijft de bebouwingmogelijkheden van bijgebouwen voor. Dit zegt niks over hoe ver de bestemming of een functie mag reiken binnen een bestaand bouwvolume.

De aanvraag is niet in strijd met artikel 2.15 van het Algemeen Bouwreglement. Dit artikel schrijft voor dat bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, elke functie bereikbaar moet zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast. In de voorliggende aanvraag is elke functie rechtstreeks bereikbaar of via een gemeenschappelijke circulatie. Er moeten geen andere functies doorkruist worden om naar de ene functie te geraken. Een gemeenschappelijke circulatie die soms dubbel gebruikt wordt is niet strijdig met dit artikel. Zo wordt in de voorliggende aanvraag de receptie van de wellness en hostel gedeeld. Achterliggend aan de receptie is een sas voorzien zodat men niet de wellness moet betreden om naar de units van de hostel te gaan, noch omgekeerd. Er is voldaan aan dit artikel.

De aanvraag is niet in strijd met artikel 2.16 van het Algemeen Bouwreglement. In dit artikel staat dat bij verbouwing de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste binnentrap of buitentrap (niet én) moet verzekerd zijn. Aan dit verordenend voorschrift is voldaan.

Het is de verantwoordelijkheid van de architect om de plannen, alsook van de bestaande toestand, correct op te maken.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging naar toeristische logies/wellness/reca

ECONOMISCHE PLINT

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied 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. Etalages mogen niet dichtgemaakt worden of afgeplakt worden.

De plannen voorzien een commerciële functie (recazaak + onthaal wellness en youth hostel) en is dus conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023. Principieel kan er gunstig advies gegeven worden voor de functiewijziging op voorwaarde dat de etalages niet dichtgemaakt of afgeplakt mogen worden.

TOERISTISCHE LOGIES

In de visienota 'handhaving vakantiewoningen en informele logies', goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 11/04/2019, wordt duidelijk gesteld dat het systematisch omvormen van wonen naar toeristische logies (zowel formele als informele) niet wenselijk is. Dergelijke omvorming creëert immers een ongewenste druk op de woningmarkt. Verscheidene type logies leiden ook vaak tot klachten en overlast in de stad, met name deze waar er een beperkte betrokkenheid is met de eigenaar.

In de overweging dat de wetgeving reeds verscheidene vormen van toeristisch logies stedenbouwkundig niet vergunningsplichtig maakt, werd een kader uitgewerkt om de druk op de woningmarkt bij vergunningsplichtige logies in te perken.

1/ Het uitgewerkte kader stelt dat grotere woningen (m.n. woningen > 220 m² welke principieel ook tot meergezinswoning kunnen omgevormd worden) interessant kunnen zijn voor een formeel logies. Appartementen en kleinere woningen (m.n. te beschermen eengezinswoningen en dus < 220 m²) dienen beschermd te worden.

2/ De gewenste formele toeristische logies zijn hierbij ofwel een hotel (of afgeleide benaming zoals pension, inn ...), ofwel een hostel, ofwel een B&B (of afgeleide benaming zoals een bed and breakfast, gastenkamer ...). Een hotel, hostel of B&B garanderen immers kwaliteit t.a.v. de gast én omwonenden: een kwalitatief onthaal en beheer (i.f.v. het vermijden van overlast, zowel voor mede-gasten als omwonenden) en een kwalitatief aanbod (waaronder minstens een ontbijt). Een vakantiewoning biedt die garantie niet.

- Een hotel en hostel wordt daarbij minstens gekenmerkt door een fysieke onthaalruimte met bijhorend beheer én een gemeenschappelijke ontbijtruimte.

- Een B&B wordt daarbij minstens gekenmerkt door de verweving van het logies in de woning van de uitbater. Naast hun kamer, hebben gasten ook toegang tot een ruimte waar contact met de gastheer mogelijk is. Het logies kent tevens een gemeenschappelijke ontbijtruimte.
- Een gemeenschappelijke verblijfsruimte, recreatieve ruimtes ... zijn in deze logies geen vereiste maar een kwalitatieve surplus.

De panden van de aanvraag betreffen geen te beschermen eengezinswoningen waardoor deze principieel in aanmerking komen om te verbouwen tot formele logies, zonder de druk op de woningmarkt sterk te verhogen. Het ontwerp voorziet echter geen kwalitatieve formele logies.

Ontbijtruimte/ontmoetingsruimte

De aanvraag gaat in de motivatienota uit van een youth hostel met mogelijkheid tot ontbijt in de recenzaak op het gelijkvloers van het project. De aanvraag is echter zeer onduidelijk m.b.t. het gebruik van de recenzaak. De recenzaak kan in de ochtend gebruikt worden voor de gasten van het youth hostel om een ontbijt of lunch te nuttigen. Echter zijn alle units van de youth hostel voorzien van een eigen keuken/kitchenette. Bovendien kan de recenzaak vanuit de youth hostel enkel bereikt worden via het openbaar domein, er is binnenin geen rechtstreekse verbinding. Uitzondering kan zijn via de doorgang, langs de binnenkoer, langsheen de afwas en de berging. Dit lijkt echter weinig kwalitatief en is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Gezien de moeilijke toegangen én de uitrustingen van de kitchenettes is het weinig waarschijnlijk dat deze recenzaak effectief zal aangewend worden als ontbijtruimte bij youth hostel, veeleer wordt dit een aparte recenzaak.

Nochtans is een kwalitatieve/duidelijke ontbijtruimte een minimumvereiste voor een kwalitatieve youth hostel. Een goed hostel vraagt immers een degelijke ontmoetingsruimte. Veelal is dit een ontbijtruimte welke overdag kan gebruikt worden voor het ontmoeten van medereizigers, lezen van een boek ... en 's avonds om samen iets te drinken. De uitwerking van het project garandeert dat niet.

Receptie, circulatie en toegangen + mengvorm met wonen

Daarnaast wordt een gecombineerde receptie voorzien voor de wellness en de toeristische logies. Dit kan principieel wel, maar in voorliggende aanvraag is er weinig relatie tussen de receptie en het youth hostel. Het ontbreken van een directe link tussen de units en de receptie garandeert onvoldoende kwaliteit t.a.v. de gasten en omwonenden. Om een link te maken tussen de receptie en de 3 units in het linkse pand wordt speciaal een doorgang gemaakt. Deze doorgang is echter heel omslachtig en weinig leesbaar. Bovendien blijven dezelfde 3 units in het linkse pand ook rechtstreeks toegankelijk vanaf de meest linkse toegang vanaf het openbaar domein en is een passage via de receptie hierdoor geen vereiste.

Het is hierdoor eenvoudig om de hostel met kamers autonoom te laten werken met een sleutelkluisje of dergelijke. Het ontbreken van dit duidelijk onthaal en beheer garandeert bijkomend onvoldoende zekerheid m.b.t. een correct gebruik van de logies, zonder overlast naar mede-gasten of omwonenden.

Dit wordt daarenboven versterkt vanwege het feit dat op de eerste verdieping tussen de kamers van de hostel ook nog een bestaande woonentiteit behouden blijft. Ook op de 2^e en derde verdieping blijft de woonfunctie behouden. De trappenhallen worden tevens gemeenschappelijk gebruikt voor zowel de gasten van het logies als de bewoners. De inrichting van de hostel met

moeilijke beheersbaarheid omwille van het ingewikkelde 'gangenstelsel' en de mengvorm met wonen, kan mogelijks veel overlast veroorzaken bij inwoners van dezelfde en bovenliggende verdiepingen.

Buitenruimte

De overlast naar omwonenden kan versterkt worden aangezien de aanvraag tevens voorziet in 1 terras op hoogte. Het is mogelijk dat gasten van de youth hostel 's avonds elkaar ontmoeten op dit terras door gebrek aan een andere, gecontroleerde ontmoetingsruimte. De locatie van het terras is gelegen tussen 2 units van de youth hostel, goed voor in totaal 12 slaappleatsen. Omwille van de ligging van het terras in het binnengebied en de hoogte ervan, kan dit mogelijks overlast veroorzaken.

Omwille van de nieuwe doorgang achteraan kan ook de tuin gebruikt worden door de gasten van de hostel. Er wordt wel expliciet in de nota geschreven dat 'het niet de bedoeling is om tafels en/of stoelen te plaatsen in het tuingedeelte om ook de privacy van de gasten van de wellness te vrijwaren. Echter kan dit niet uitgesloten worden dat de gasten van de hostel ook gebruik kunnen maken van de tuin. Dit kan mogelijks tot overlast zorgen bij de directe aanpalenden. Bijkomend is er ook onduidelijkheid over het gebruik van het achterliggende perceel (1979M). Er zijn 2 deuren vanaf de wellness die hierop uitgeven. Het gebruik van deze ruimte is niet gekend.

Hostel of vakantiewoningen?

Tot slot leest elke unit van het hostel als een volwaardige vakantiewoning op zichzelf. Elke unit heeft immers eigen sanitair én een eigen kitchenette. In combinatie met het ontbreken van een kwalitatieve receptie en ontbijtruimte/ontmoetingsruimte, kan zich de vraag gesteld worden of dit project een hostel betreft of een complex met 4 vakantiewoningen verspreid in 3 meergezinswoningen. Vakantiewoningen worden in het centrum van Gent niet als een gewenst logie gezien, net omdat ze een kwalitatief onthaal en beheer (i.f.v. het vermijden van overlast, zowel voor mede-gasten als omwonenden) en een kwalitatief aanbod (waaronder minstens een ontbijt) ontbreken.

Conclusie

De panden van de aanvraag zijn geen te beschermen eengezinswoningen waardoor deze principieel in aanmerking komen om te verbouwen tot formele logies, zonder de druk op de woningmarkt sterk te verhogen. Het ontwerp voorziet echter geen kwalitatieve formele logies. De wijze van verbouwing van de meergezinswoning naar de gevraagde toeristische logies biedt hierdoor onvoldoende garantie op kwaliteit t.a.v. gast en omwonende. De omvorming kan hierdoor op basis van de voorliggende plannen niet aanvaard worden.

GEMENGD PROJECT

Een pand waarin meerdere functies worden onder gebracht is principieel mogelijk op deze locatie en kan de verwevenheid van functies in de stadskern ten goede komen. Om die verweving werkbaar te maken en te houden, is evenwel een logisch en leesbare ontwerp noodzakelijk. Een logische opbouw garandeert immers een leefbaar en beheersbaar gebouw waarin zonder hinder samen kan geleefd, gewoond en gewerkt worden. Dit is noodzakelijk voor bewoners/gebruikers én omwonenden. De planopbouw van dit project biedt die kwaliteit niet.

Verbouwingswerken

Het ontwerp beoogt de herbestemming van het gebouw naar hostel met wellness. Dit gebeurt grotendeels binnen de bestaande volumes en met behoud van de indeling en dragende structuren. Voor wat het hoofdgebouw betreft wordt gevraagd om eventuele aanwezige waardevolle vaste interieurelementen te behouden en te integreren in het project.

Het wederrechtelijk gesloopt volume (stal achteraan gebouw met sheddaken) wordt herbouwd. Aangezien de erfgoedwaarde van dit volume verdwenen is, wordt er vanuit erfgoedpunt geen uitspraak gedaan over de herbouw van het volume. Door dienst bouwtoezicht werd vastgesteld op 17 oktober 2023 dat het bijgebouw achter het pand met huisnummer 116 deels werd gesloopt. De volledige dakconstructie werd verwijderd alsook de roostering en een deel van de muren. De voorliggende aanvraag is hierover onduidelijk alsook de foto's. Op basis van de ingediende plannen wordt enkel een nieuw zadeldak geconstrueerd en worden de muren behouden. Op basis van de ingewonnen adviezen lijkt de stal te worden herbouwd en dat na sloop een nieuw volume wordt voorzien. Dit is verschillend van het 'verbouwingsscenario' waarover sprake in vooroverleg. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een nieuw bouwvolume niet aanvaardbaar en bovendien strijdig met het BPA omwille van de bouwdiepte en de te hoge bebouwingsgraad van de tuinzone. Graag in een nieuwe aanvraag hierover meer duidelijkheid. De plannen van de vergunde, bestaande en nieuwe toestand moeten hierin duidelijk verschillen en er moeten nog bijkomende foto's toegevoegd worden om de situatie van dit bijgebouw in te schatten.

De voorgevel blijft ongewijzigd behouden wat betreurd wordt vanuit erfgoedpunt. Een herstel van het gevelbeeld zou een absolute meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Mocht de bouwheer dat alsnog overwegen, dan kan dit zonder integrale reconstructie en volstaat een herstel van de winkelpuien (met terugkeer naar de oorspronkelijke gevelopening zoals in het rechterdeel nog aanwezig - weliswaar met hedendaags schrijnwerk).

Centraal wordt een kleine uitbreiding voorzien in functie van een ruimte voor afwas bij de recenzaak.

Principieel kan er akkoord gegaan worden met het beperkt bijbouwen van deze uitbreiding. Echter moet er bekeken worden of de nieuwe aanbouw niet kan bijdragen tot een betere functionele verbinding van de verschillende functies: receptie-units hostel-ontbijtruimte, eerder dan dat het nu zal gebruikt worden als 'afwasplaats'.

Tot slot wordt er opgemerkt dat er geen publiciteit wordt aangevraagd. Alle aanwezige publiciteit op de straatgevels moet verwijderd worden. Nieuwe publiciteit moet nog worden aangevraagd. Afhankelijk van het type publiciteit kan hiervoor een omgevingsvergunning of een toelating werken nodig zijn.

Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid

De locatie is gelegen binnen de R40 in het centrum. In de omgeving zijn er veel voorzieningen. De projectsite is zeer goed bereikbaar te voet. Via de Vlaanderenstraat, Kuiperskaai of Sint-Annaplein en Nieuwebosstraat kan men aansluiten op het stadsregionaal fietsroutenetwerk, bijgevolg is de site ook goed bereikbaar met de fiets.

De halte 'Lippensplein' en 'Zuid' liggen op 150m en 250m van de projectsite. In de dichte nabijheid is er ook een tramhalte. De stations Gent-Sint-Pieters en Dampoort liggen respectievelijk op

2,4km en 1,4km van het project. De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Hetzelfde geldt voor gemotoriseerd verkeer omwille van de nabijheid van de R40 en vanaf de E17.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: toeristische verblijfsaccommodatie, wellness, horeca
2. Ligging: rode zone
3. Grootte: toeristische verblijfsaccommodatie (Youth hostel): 4 units (20 pers), wellness: 195m², horeca: 129m²

Door de complexiteit van het ganse project en de specifieke functies kunnen de parkeerrichtlijnen niet toegepast worden. Voor alle functies is maatwerk aangewezen. In de verantwoordingsnota van de architect wordt slechts een gedeeltelijke inschatting gemaakt van de te verwachten mobiliteit:

- Toeristische verblijfsaccommodatie (youth hostel)
Er zijn 4 units, voor maximaal 20 personen. In de week wordt een bezetting verwacht van maximaal 20%, wat neer komt op 4 personen per dag. Op weekenddagen wordt gestreefd naar een bezetting van 80%, wat neerkomt op 16 personen per dag. Bij maximale bezetting komt dit neer op 20 personen. Er wordt uitgegaan dat gasten te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer komen, en amper met de wagen. Gasten die alsnog met de wagen komen worden doorverwezen naar de ondergrondse parking Zuid.
- Wellness
Het gebruik van de wellness wordt ingedeeld in sessies van 2u. In totaal kunnen er 5 sessies per dag ingepland worden. In de week zal dit hoofdzakelijk privégebruik zijn voor koppels en gezinnen. In het weekend is er meer kans dat dit gehuurd wordt door een grotere groep. Ook hier wordt uitgegaan dat gasten te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer komen, en amper met de wagen. Gasten die alsnog met de wagen komen worden doorverwezen naar de ondergrondse parking Zuid.
- Reca
Er kan ter plaatse gegeten worden en er is mogelijkheid tot take away. Er zijn 34 couverts. Ook de gasten van de youth hostel maken gebruik van de ruimte voor ontbijt, lunch of diner. Er wordt geen inschatting gemaakt van het te verwachten bezoekersaantal, en hoe zij zich zullen verplaatsen.

De functies worden onvoldoende duidelijk in kaart gebracht naar het te verwachten aantal bezoekers en hun modal split, alsook op welke momenten hun noden zullen overlappen met elkaar. Er ontbreekt informatie over werknemers (o.a. hoeveel, de uurroosters en hoe zij zich zullen verplaatsen). Dit kan bijvoorbeeld gebaseerd worden op gelijkaardige projecten in de buurt, gekende ervaringen of kerncijfers. Deze vragenlijst kan dienen als inspiratie voor het opmaken van deze motivatie: <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Vragenlijst%20voor%20maatwerk.pdf>
Het dossier wordt best voorbesproken met het Mobiliteitsdrijf.

Flankerende maatregelen: In de nota wordt geschreven dat het publiek hoofdzakelijk te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer zal komen. Dit is positief. Het blijft echter zeer vaag. Er zijn geen concrete voorstellen uitgewerkt om hier echt mee aan de slag te gaan. We merken op dat er geen fietsparkeerplaatsen voorzien zijn in de plannen voor de verschillende functies. In een nieuwe aanvraag moet dit verduidelijkt worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

In hoofdzaak zullen er alleen huishoudelijke afvalstoffen (restafval, papier en karton, glas en PMD) en keukenafval (GFT) worden gegenereerd. Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Volgens de aanvraag zullen alle afvalstoffen in de daarvoor voorziene afvalcontainers opgeslagen worden. De ophaling zal op frequente basis gebeuren waardoor er nooit grote hoeveelheden afvalstoffen aanwezig zullen zijn.

Aspect afvalwater

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Er is een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater (< 600 m³) die niet is ingedeeld en in hoofdzaak afkomstig is van de sanitaire installaties. De lozing gebeurt op de openbare riolering. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van Vlarem II.

Bedrijfsafvalwater

De lozing van maximaal 0,5 m³/uur – 1 m³/dag – 250 m³/jaar bedrijfsafvalwater wordt aangevraagd. Het afvalwater is afkomstig van:

- * het spoelwater van de filters (geraamd op 3 m³/week);
- * het waterverlies door de verschillende zwemmers (30 liter verswater/bader);
- * klokrooster/lijngoten in de wellnessruimte met o.a. reinigingswater van de verschillende ruimtes;
- * afvalwater wasmachine wellness;
- * beperkte sanitaire installatie in de wellness (lavabo, uitgietsbak en douche ruimte).

Het afvalwater zal geloosd worden op de openbare riolering.

Het bedrijf vraagt volgende normen aan:

- * AOX : 0,6 mg/l

* P tot : 10 mg/l

In de BBT-EMIS-studie 2024 (zwembaden) wordt gesteld dat voor de parameter AOX volgende waarde haalbaar is: AOX : 0,6 mg/l.

Conform het advies van de VMM kan akkoord gegaan worden met de aangevraagde norm voor P tot, gezien de aard van het bedrijfsafvalwater en er ook een klein deel huishoudelijk afvalwater wordt mee geloosd.

Volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

* AOX : 0,6 mg/l

* P tot : 10 mg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van Vlarem II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van Vlarem II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Aspect hemelwater

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 l voorzien. Het water uit de hemelwaterput zal maximaal gebruikt worden voor de sanitaire voorzieningen en voor het onderhoud van de tuin.

Aspect badwater

De voorwaarden opgenomen in afdeling 5.32.8. van Vlarem II dienen steeds nageleefd te worden.

Het water van het zwembad dient steeds te voldoen aan de kwaliteitsvereisten voor badwater. De exploitant dient steeds een register bij te houden van de metingen van de kwaliteitsvereisten, overeenkomstig artikel 5.32.8.1.9. van Vlarem II. De overloop en backwash van het binnenzwembad dient op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Aspect bodem en grondwater

Alle opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (bidons van 25 liter) zijnde desinfectie- en oxidatiemiddelen, vlokmiddelen en PH-correctiemiddelen zwembad- evenals onderhouds- en reinigingsproducten moet ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloestofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de gevaarlijke producten op een lekbak staan (rooster met een vloestofdichte bak onder, bvb. in metaal).

De opslag van chemicaliën dient te gebeuren overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in artikel 5.32.8.1.6. van Vlarem II.

Aspect lucht

Warmtepomp/koelinstallaties

Voor de opwarming van het water van het zwembad wordt er een warmtepomp met een elektrisch vermogen van 5 kW aangevraagd. Bij de horecazaak zijn er 2 koeltogen met elk een vermogen van 1,5 kW aanwezig.

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van het gebruikte koelmiddel in de warmtepomp/koelinstallaties is. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De warmtepomp/koelinstallaties dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Aspect geluid

Technische installaties

De warmtepomp en de technische installaties van het zwembad/wellness zijn mogelijke bronnen van geluidshinder. Er moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen waarbij ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van een warmtepomp opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlarem II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Om de geluidshinder bij de exploitatie van de warmtepomp tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Aspect brandveiligheid

Uit het advies van de brandweer (met referentie 069908-003OMG/DA/2025) blijkt echter dat het project niet voldoet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Omwille van deze reden wordt de aanvraag geweigerd. In overleg met de brandweer dienen de nodige maatregelen genomen te worden of dient een stappenplan uitgewerkt te worden.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is niet milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving omwille van ongunstig advies van de brandweer, de te verwachten mobiliteit onvoldoende in kaart werd gebracht en omdat de plannen onvoldoende

‘volwaardige toeristische logies’ garanderen waarbij de overlast op het omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt. Bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woongelegenheden aan de heer Abdelmounaim Boukhliaf gelegen te Brabantdam 104-122A, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen 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.

2025_CBS_03100 - OMV_2024132946 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonegelegenheden - met openbaar onderzoek - Brabantdam, 9000 Gent - Weigering