



2026_CBS_03697 OMV_2026022937 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van winkelruimte naar horecaruimte - zonder openbaar onderzoek - Oudburg, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Süleyman Barlas met als contactadres Abdus Erkastraat 10, 8510 Kortrijk heeft een aanvraag (OMV_2026022937) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van winkelruimte naar horecaruimte
- Adres: Oudburg 19/001, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 721N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 maart 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand in kwestie ligt in Oudburg in de wijk Patershol. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning met een handelsfunctie bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Patershol en omgeving'. Het pand is beschermd als monument 'Neoclassicistisch burgerhuis' op 3/09/1981 (ID-kenmerk 135726). Het is verder opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als onderdeel van een ensemble van neoclassicistische burgerhuizen (ID-kenmerk 135726).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar horeca. Er worden geen constructieve ingrepen gedaan aan het gebouw.

Functiewijziging

De horecazaak bevindt zich vooraan het gelijkvloers en heeft een publiek toegankelijke oppervlakte van 11,25m². Het betreft een zaak voor hoofdzakelijk afhaalmaaltijden waarbij een toog voorzien wordt voor het bedienen van de klanten. Er zullen warme broodjes, soep e.d. worden aangeboden. Er wordt tevens een kleine zittoog voorzien waar enkele personen eventueel ter plaatse iets kunnen eten. De kelderruimte, die gelinkt is aan de recafunctie, zal dienst doen als berging en voorbereidingskeuken. In de kelder is ook een toilet aanwezig. De totale oppervlakte van de horecazaak is 39,88m².

Er is geen aparte toegang vanaf het openbaar domein naar de bovenliggende verdiepingen. Deze zijn ingericht als woonentiteiten.

Gevelpubliciteit

Aan de voorgevel wordt zaakgebonden publiciteit voorzien in de vorm van stickers op de ramen om de naam van de zaak te etaleren. Het uitzicht, de afmetingen en de omvang van deze publiciteit is niet af te lezen van de plannen, noch verduidelijkt in de motiverende nota.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 04/02/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning met 2 handelszaken en 2 woonentiteiten naar een meergezinswoning met 2 handelszaken en 3 woonentiteiten. (OMV_2020157031)
- Op 15/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van het plaatsen van een zonneluifel. (OMV_2022138293)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/04/1994 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een restaurant en woning. (1993/324)
- Op 28/05/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 2 woningen met horecaruimte. (2015/08033)

- Op 10/03/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van 2 woningen met horecaruimte, aanpassing op vergunning 2015/08033. (2015/08255)

Handhavingshistoriek

- De plaatsing van de zonneluifel boven de toegang en de etalage van huisnummer 19 is een verjaard bouwmisdrijf. Het vermelde bouwmisdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen.
- Er wordt opgemerkt dat bij het indienen van een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 31 maart 2026 onder ref. 039714-005/PJ/2026:

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van winkelruimte naar horecaruimte, mits:

De ruimte moet voldoen aan de voorgaande brandweeradviezen, met de volgende aandachtspunten:

- *De horecazaak moet brandwerend gescheiden zijn van de overige delen van het gebouw, door wanden en plafonds (R)EI 60. De toegangsdeur moet een branddeur EI1 30 zijn.*
- *Er moeten detectoren gekoppeld aan de branddetectie-installatie aanwezig zijn op beide verdiepingen van de horecazaak.*
- *Boven de uitgang van de horeca moet een veiligheidsverlichting armatuur en pictogram aanwezig zijn.*
- *Er moet minstens 1 snelblusser (type water/schuim, 6 liter) opgehangen zijn in het publieke deel van de horecazaak.*

Ongunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 7 april 2026 onder ref. 4.002/44021/32.219:

Het Neoclassicistisch burgerhuis is beschermd als monument omwille van de architectuurhistorische waarde. De aanvraag betreft de functiewijziging van handelsruimte naar een horecazaak op het gelijkvloers. Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat bepaalde handelingen afbreuk doen aan de bescherming en dat de vraag naar functiewijziging onvolledig is om een weloverwogen advies te geven.

Voor volgende handelingen is het dossier onvolledig: functiewijziging van handel naar horeca. In de

aanvraag worden op het gelijkvloers ingrepen voorgesteld, die niet gestaafd kunnen worden aan de resterende erfgoedwaarden van het interieur. Zo worden er vaste toog- en zitelementen ingebracht.

Daarnaast is er in de aanvraag sprake van het aanbrengen van zichtbare technische leidingen en ventilatie in de hoofdruimte. Het is daarentegen niet duidelijk hoe het historisch stucwerkplafond eruitziet en of er een waardevolle schouw, lambrisering of vloerafwerking aanwezig is. In het dossier ontbreken namelijk:

- *een nauwkeurige beschrijving van de werken;*
- *een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;*
- *informatie over de staat van het goed;*
- *tekeningen of plannen, een situeringsplan en fotomateriaal van de bestaande toestand.*

Het is zinvol om de erfgoedconsulent uit te nodigen voor een plaatsbezoek om alle ingrepen te overlopen.

*Daarnaast adviseren we de volgende handelingen **ongunstig**:*

- *het aanbrengen van een uitblaasrooster voor de ventilatie in het raam van de winkelpui aan straatzijde. Deze ingreep is ontsierend voor de voorgevel, waarbij het glas van de historische winkelpui onderbroken wordt voor het uitblaasrooster.*

Deze motivering geeft aan dat de gevraagde handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met

- *passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);*
- *relevante bepalingen uit het Onroerenderfgoedbesluit (art. 6.2.4 Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014);*
- *bijzondere voorschriften uit Beschermingsbesluit (art. 10 Beschermingsbesluit).*

Voor de ventilatie kan er gezocht worden om de afzuiging langs de achterzijde of via het dak naar buiten te brengen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het 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).

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL PATERSHOL, goedgekeurd op 20 juni 1994, en is bestemd als Zone B voor woningen en klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.10: Afvoerkanalen voedselbereidingen

Dit artikel stelt dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen. Indien het plaatsen van de uitlaat, volgens bovenstaande regelgeving, omwille van technische of (steden)bouwkundige redenen niet mogelijk is, kan de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek een afwijking toestaan.

Toetsing: In de motiverende nota is opgenomen dat, aangezien het gebouw een beschermde voorgevel heeft en er geen mogelijkheden zijn om door het dak een afzuiging te plaatsen, er een afzuiging wordt voorzien van een koolstoffilter. "De uitblaas van de gefilterde lucht zal deels door het algemene ventilatiesysteem worden afgevoerd." Het is echter niet geheel duidelijk hoe dit in de praktijk zal werken en of er aan artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement voldaan is. Bij een eventuele nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag is een duidelijke toelichting nodig.

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.

Volgens artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

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

Het gaat hier om een kleinschalige reczaak, waarvan slechts 11,25m² publiek toegankelijk is. Aangezien er geen grote verbouwwerken worden aangevraagd, enkel een functiewijziging, dient niet te worden voldaan aan deze verplichting.

Gewestelijke verordening publiciteit

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

Het ontwerp (publiciteit op de winkelpui) is qua afmetingen, vormgeving, wijze van bevestiging e.d.m. **onvoldoende duidelijk** waardoor niet kan worden nagegaan of de zaakgebonden publiciteit in overeenstemming is met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuwetgeving

Afvalwater

In de voorbereidingskeuken zal een spoeltafel worden voorzien. De afvoer van deze zal mee aangesloten worden op het bestaande pompsysteem die het vuile water oppompt. In de verbouwing van 2015 werd een gescheiden stelsel aangelegd, er worden geen wijzigingen aangebracht aan de riolering.

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

Voor het warmen van de broodjes en soep wordt wel een afzuiging voorzien om de dampen af te voeren. Doordat het gebouw een beschermde voorgevel heeft en er geen mogelijkheden zijn om door het dak een afzuiging te plaatsen zal de afzuiging voorzien worden van een koolstoffilter.

De uitblaas van de gefilterde lucht zal deels door het algemene ventilatiesysteem worden afgevoerd. Er worden geen hinderlijke afvalgassen naar buiten gestuurd waardoor er ook geen geurhinder zal verwacht worden.

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.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Voor deze inrichting is er geen dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het 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 de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

De aanvraag omvat het omvormen van een handelsfunctie naar een horecafunctie. Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het pand zich in het kernwinkelgebied 9000. Dit kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid

wordt kleinhandel gestimuleerd. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,...) of een gemeenschapsvoorziening. In het kernwinkelgebied 9000 Gent zijn er geen oppervlakte- en branchebeperkingen. Voor de bovenverdiepingen geldt dat we binnen het kernwinkelgebied bestaande leegstand willen aanpakken en eventueel toekomstige leegstand willen voorkomen. De huidige aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca en de inpassing van de functie wordt **positief** beoordeeld.

Erfgoedwaarde

Het betreft een neoklassieke eenheidsarchitectuur uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw. Uit de plannen blijkt dat het pand erfgoedwaarden heeft die tot uiting komen in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevel: een bepleisterde neoklassieke gevel met waardevolle historische winkelpui. De geleding, ritmering, afwerking en het buitenschrijnwerk zijn kenmerkend voor de architectuurperiode waarin het pand tot stand is gekomen.
- Het uitzicht van het dakvolume: een zadeldak afgewerkt met pannen, dat een eenheid vormt met het aanpalende pand waarmee het een eenheidsarchitectuur vormt.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en de oorspronkelijke trappartij.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode (2^e helft 19^{de} eeuw) en functie (winkelpand) waarin het pand tot stand is gekomen.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: zoals sierplafonds, binnenschrijnwerk, vloerafwerking e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en dragen bij tot het karakter van het pand, ze zijn ook gevat door de bescherming als monument.

De aanvraag betreft een functiewijziging van winkelruimte tot horecaruimte op de gelijkvloerse en kelderverdieping van het pand. Alhoewel hiertegen geen principieel bezwaar is vanuit erfgoeddoelpunt worden hier in dit geval ingrepen aan gekoppeld die een negatieve impact hebben op de beschermde erfgoedelementen. De erfgoednota die als verplicht addendum B33 is toegevoegd is onvoldoende duidelijk om een beoordeling ten gronde te kunnen maken over de geplande handelingen. Meer bepaald gaat het om:

- Het voorzien van een ventilatierooster in het bovenlicht van de deur in de winkelpui, dit is in een beschermd context niet aanvaardbaar.
- Het plaatsen van een afvoerleiding op de kelderverdieping tussen de keukenruimte en het sanitair. Het is uit de plannen en/of beschrijvende nota niet op te maken of hiervoor een doorbreking doorheen de muur nodig is, of dat er een ingreep in de vloer nodig is. In dat laatste geval is niet in de aanvraag opgenomen hoe men met het archeologisch bodemarchief zal omgaan.
- Het plaatsen van publiciteit op de winkelpui: afmetingen, vormgeving, wijze van bevestiging e.d.m. zijn onduidelijk waardoor hierover geen afweging kan gemaakt worden.
- De inrichting van de horecaruimte en de wijze waarop het nieuwe vast meubilair zoals de toog zal geplaatst of bevestigd worden.

- Het vervangen van een bestaande deur tussen de inkomhal en de traphal tot een deur met brandweerstand. Het is niet duidelijk wat de erfgoedwaarde is van de bestaande deur en of deze vervangen kan worden.
- Het vernieuwen van de toegangsdeur tot de horecaruimte, op de snede is te zien dat de oorspronkelijke deur een 19^{de}-eeuws exemplaar is, waardoor deze behouden moet blijven.
- Het verfsysteem dat gebruikt zal worden om de winkelpui opnieuw te schilderen en de specifieke kleurcode die toegepast wordt.

Omwille van bovenvermelde handelingen en hun (mogelijke) impact op het beschermd monument wordt deze aanvraag **ongunstig** beoordeeld vanuit erfgoedopspunt.

Zonneluifel

De zonneluifel die boven de toegang en de etalage van huisnummer 19 is geplaatst, betreft een verjaard bouw misdrijf. Voor het plaatsen van de luifel werd geen voorafgaandelijke Omgevingsvergunning aangevraagd (zie eerder bij 2. Historiek). Bij voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag is de regularisatie van de zonneluifel geen onderwerp van de aanvraag noch wordt deze vermeld op de plannen. Het is vanuit huidige aanvraag niet duidelijk of deze voorligt ter regularisatie of reeds is weggenomen. Bij een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag zullen, in functie van de regularisatie, drie plannensets moeten aangeleverd worden (vergunde, bestaande en nieuwe toestand).

Besluit

Hoewel de functiewijziging van handel naar horeca an sich gunstig beoordeeld kan worden, mag er geen nadelige impact zijn op de erfgoedwaarde van het pand. De aanvraag bevat onvoldoende essentiële informatie om een beoordeling ten gronde van de impact op de erfgoedwaarde te kunnen uitvoeren. Een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag wordt best op voorhand besproken met de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed.

CONCLUSIE

Ongunstig, omwille van strijdigheid met de erfgoedwaarde en de onduidelijkheid over conformiteit met de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening publiciteit en het Algemeen Bouwreglement (artikel 3.10).

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 een functiewijziging van winkelruimte naar horecaruimte aan Süleyman Barlas gelegen te Oudburg 19/001, 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:
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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_03697 - OMV_2026022937 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van winkelruimte naar horecaruimte - zonder openbaar onderzoek - Oudburg,
9000 Gent - Weigering