

Deputatie

Besluit

Zitting van 23 mei 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023159699

40 **2024_DEP_02716** **OVberoep - Gent - LC Ghent bv - Vergunning gedeeltelijk verlenen**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 23 mei 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

LC Ghent BV, Marnixplaats 16 te Antwerpen, heeft per beveiligde zending van 1 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023159699.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Jakobijnenstraat 1-3, kadastraal gekend 15° afdeling, sectie F, nr. 1171A, 1172B.

Het betreft een aanvraag tot het plaatsen van een zonneluifel.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- Gevel-, dak-, instandhoudings- en renovatiewerken binnen een gebouw, zonder volume- of oppervlaktewijziging.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 1 februari 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 1 maart 2024 beroep ingesteld door mevrouw Eva De Witte en mevrouw Sofie De Maesschalck, advocaten, optredend namens de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op maandag 25 maart 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 2 mei 2024. Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden. Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken. Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 14 mei 2024, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Leentje Grillaert, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Namens de aanvrager: mevrouw Sofie De Maesschalck, advocaat.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Binnenstad – deels St-Michiels', goedgekeurd bij MB van 5 juni 2003. Het perceel is gelegen in een zone C voor woningen en tuinen. De Jakobijnenstraat is in het BPA aangeduid als waardevolle straatwand.
- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Jakobijnenstraat.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het gebouw nr. 1 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:

"Burgerhuis

Breedhuis van vier traveeën en drie en een halve bouwlaag, uit de tweede helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en beschilderde lijstgevel met hardstenen plint. Begane grond met imitatiebanden en benedenvensters met rolluikkasten. Steekboogvormige bovenvensters in geprofileerde omlijstingen met versierde sluitsteen. Balkon met gietijzeren leuning voor twee middentraveeën. Kroonlijst met tandlijstversiering op bewerkte modillons waartussen kleine vensters werden ingewerkt."

Het gebouw nr. 3A-3C is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed onder volgende omschrijving:

"Burgerhuis

Breedhuis van drie traveeën en drie en een halve bouwlaag onder zadeldak met recente dakkapel, uit de tweede helft van de 19de eeuw. Bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel met uitspringende middentravee, gemarkeerd door een deurvenster met balustrade, frontonbekroning en stucversiering. Rechthoekige bovenvensters met geprofileerde omlijsting; boven sluitsteen van tweede bouwlaag: opengewerkte medaillons in geprofileerde omlijsting, mannenborstbeelden. Hoofdgestel met kleine vensters in het fries, kroonlijst met tandlijst, klossen en consoles met vrouwenhoofdjes."

1.3 Adviezen

1.3.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 5 januari 2024 volgend gunstig advies uit: "...

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht. ..."

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- Op 4 april 2019 werd een aktenaam afgeleverd voor de exploitatie van een restaurant (OMV_2019029457).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 1 juni 1981 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een winkel (1981/553).
- Op 31 juli 1986 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een winkelpui (1986/1029).
- Op 25 februari 1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelswoning met een woongelegenheden tot een handelswoning met een woongelegenheden (1999/13).
- Op 23 mei 2002 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van de winkelpui van een handelswoning (2002/187).
- Op 30 augustus 2007 werd een vergunning afgeleverd voor bestemmingswijziging van handel naar horeca (2007/548).

Proces-Verbaal

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10103/11 opgemaakt op 21/12/2011 voor: Het samenvoegen van een te beschermen eengezinswoning met handelszaak (Jakobijnenstraat 3) met een meergezinswoning met handelszaak (Jakobijnenstraat 1) door het creëren van een deuropening in de scheidingsmuur.

Herstelvordering na proces-verbaal

Op 19 december 2013 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

Het herstel in de oorspronkelijke toestand wordt bevolen. De openingen tussen de panden Jakobijnenstraat 1 en Jakobijnenstraat 3 moeten terug dichtgemetseld worden en de gelijkvloerse ruimtes moeten in de oorspronkelijke toestand worden hersteld.

De handelingen moeten uitgevoerd worden binnen de door de Rechtbank bepaalde uitvoeringstermijn, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per dag vertraging.

Voor het geval dat de aanpassingswerken niet binnen de opgelegde termijn worden uitgevoerd, wordt tevens gevorderd dat het vonnis:

- beveelt dat het college van burgemeester en schepenen ambtshalve in de uitvoering ervan kan voorzien, en
- de overtreder verplicht tot vergoeding van alle uitvoeringskosten.

Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken.

Op 9 januari 2014 vorderde de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur als herstelmaatregel het volgende:

Akkoord met de vordering van het college, het herstel van het perceel in de oorspronkelijke toestand.

Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken.

Op 16 december 2022 werd volgende besloten:

- geen verder gevolg door de Stad.
- na ongunstig advies van de hoge raad werd besloten om geen verdere stappen te ondernemen (versterken tijdsverloop - beperkte impact).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in de historische binnenstad van Gent, langsheen de Jakobijnenstraat, binnen een omgeving gekenmerkt door statige panden met op het gelijkvloers handels- en horecazaken en woningen.

De aanvraag heeft betrekking op de panden Jakobijnenstraat 1 en 3, welke op het gelijkvloers werden samengevoegd tot één horecagelegenheid, met name een chinees restaurant. De gevelbreedte aan de straat bedraagt 14,70 m. Op de verdiepingen zijn appartementen gelegen.

Op het voetpad bevindt zich een gevelbreed vergund terras.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het plaatsen van een zonneluifel. De constructie heeft een breedte van 14,14 m en is max. 2,40 m diep. De constructie wordt opgehangen op een hoogte van 3,45 m boven het niveau van het voetpad. Indien uitgerold, bedraagt de hoogte van de luifel min. 2,50 m boven het niveau van het voetpad. Kleur van het doek is beige.

1.6 Wijzigingsverzoek 2 mei 2024

Aanvrager stelt voor om twee afzonderlijke luifels te plaatsen in plaats van één doorlopende luifel. De luifel aan het pand Jakobijnenstraat nr. 3 heeft een breedte van 6 m, de luifel aan het pand Jakobijnenstraat nr. 1 is 7,66 m breed. Er blijft een open ruimte van 46 cm tussen beide luifels.

1.7 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden noch raadpleging aanpalende eigenaar(s).

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

*De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften van het gewestplan betreffende woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.*

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

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

*De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften:*

3.2.2 Waardevolle straat- en pleinwanden

"Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen."

De aanvraag omvat het plaatsen van een zonneluifel die op de gevels wordt bevestigd. De luifel omvat bijna de volledige gevelbreedte van beide gevels samen. De luifel wordt op de gevel Jakobijnenstraat 1 dwars over de gevelopeningen aangebracht zodat de traveeverdeling van de gevel en de volledige omvang van de deur en de ramen niet meer zichtbaar is. De luifel wordt tegen de onderzijde van de consoles van het balkon bevestigd.

Door deze positie en breedte verbergt de luifel op de gevel Jakobijnenstraat 1 alle architecturale details op deze hoogte. De doorlopende breedte van de luifel over beide gevels maakt de afzonderlijke architectuur van beide gevels moeilijker afleesbaar. De gevelbrede luifel zorgt ook voor een storende visuele opdeling van de gelijkvloerse gevel Jakobijnenstraat 1 ten opzichte van de eerste en tweede verdieping van de gevel. Door haar omvang en positie verbergt en domineert de luifel de waardevolle architectuur van beide gevels. Door de detaillering van de gevel en de balkonconsoles van Jakobijnenstraat 1 is een hogere of andere positie voor een zonneluifel hier ook niet mogelijk zonder de erfgoedwaarden van het pand en de omgeving aan te tasten.

De voorgestelde gevelbrede luifel is bijgevolg in strijd met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en met de bepalingen van het BPA Sint-Michiels. Op deze waardevolle straatwand wordt de voorgestelde luifel beoordeeld als niet verenigbaar met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de in deze zone aanwezige waardevolle gebouwen zelf.

Het gebruik van losse parasols voor het terras voor de gevel blijft wel mogelijk.

[...]

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De luifel heeft een te nadelige impact op de panden in kwestie en de waardevolle straatwand. Zie uitvoerige toelichting onder '4. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften'. De aanvraag

om die reden ook niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het gebruik van losse parasols voor het terras voor de gevel blijft wel mogelijk.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

..."

1.9 Argumentatie appelland, hier de aanvrager

Aanvrager wenst de plannen beperkt aan te passen door het plaatsen van 2 afzonderlijke luifels.

Aanvrager zal hiertoe een wijzigingsverzoek indienen. Conform art. 64 OVD is geen openbaar onderzoek noodzakelijk over de gewijzigde projectinhoud. Met de gewijzigde plannen komt aanvrager tegemoet aan de weigeringsgronden van de stad.

Door het plaatsen van 2 afzonderlijke luifels, wordt de architectuur van beide gevels veel meer leesbaar, worden de deur en onderliggende ramen meer zichtbaar.

Aanvrager stelt verder dat er in de directe omgeving nog andere gelijkaardige luifels aanwezig zijn, waaronder bij de horecazaal op de hoek van de Jakobijnenstraat met Onderbergen. De aanvraag is bijgevolg niet vreemd in de omgeving.

Tenslotte toont aanvrager aan dat het werken met losse parasols vanuit praktisch en commercieel oogpunt niet haalbaar is.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 De Vlaamse Waterweg nv

Deze instantie bracht op 15 april 2024 gunstig advies uit.

1.10.2 Dienst Erfgoed provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 15 april 2024 een deels gunstig en deels ongunstig advies uit.

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 25 maart 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 10 april 2024 volgend ongunstig advies uit: "...
(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. De aanvrager wenst de aanvraag aan te passen door twee afzonderlijke luifels te plaatsen die niet aaneengesloten zijn, hiervoor wordt een nieuwe PIV ingediend na het ontvankelijk verklaren van het beroep.

2. De aanvrager vermeldt dat een nieuwe PIV met twee aparte luifels op de twee panden Jakobijnenstraat 1 en 3 niet onderworpen moet worden aan een openbaar onderzoek aangezien deze niet meer in strijd is met het BPA.

3. De aanvrager verwijst naar de luifel op het hoekpand Jakobijnenstraat 5-7 /Onderbergen 15 als motivering dat een luifel in deze directe omgeving toegestaan is.

4. De aanvrager vermeldt dat het werken met parasols veel ruimte inneemt in de terraszone en commercieel zeer nadelig is, waarbij ruimte voor tafels wordt ingenomen en het terrasinplantingsplan richtlijnen oplegt die de mogelijkheden vermindert. Vermelden hierbij dat artikel 1.1.4 van de VCRO bepaalt dat er bij de beoordeling van een aanvraag ook rekening wordt gehouden met de economische gevolgen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. Er werd geen nieuwe PIV tijdig aangeleverd. Ook bij het indienen van een nieuwe PIV zal het advies van Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg moeten worden ingewonnen.

2. Het plaatsen van luifels op de historische gevel blijft strijdig met BPA en de waardevolle straat- en pleinwanden. Nieuwe aanvragen betreffende luifels op de gevel zullen ook in Openbaar Onderzoek moeten gaan.

3. De luifels waarnaar verwezen wordt is niet vergund. Deze hangen er wel door de verjaring, wat voor verkeerde interpretatie vatbaar is.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van stedenbouwkundige handelingen bedraagt 5 jaar. De instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de

huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor echter niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Er kunnen bijgevolg geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag van een omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag. Concreet betekent dit dat er een bouwmisdrijf is, maar dat er niet correctioneel wordt opgetreden. Deze luifels kunnen dus niet als referentiepunt gebruikt worden voor het beroep.

4. De economische afweging werd in de motivatienota toegevoegd bij de aanvraag en meegenomen in de omgevingstoets (van de weigeringsbeslissing) als een van de elementen maar is geen dwingend element in de totaliteit van de Omgevingstoets. Daarnaast primeert nog steeds een goede ruimtelijke ordening en de historische waarde van het pand en de omgeving.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. ..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in een overstromingsgevoelig gebied. De voorliggende straat is wel aangeduid als pluviaal overstromingsgevoelig D, middelgrote kans op overstromingen. De Vlaamse Waterweg nv bracht een gunstig advies uit (zie punt 1.3.1). De bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent zijn niet van toepassing. De bebouwde noch verharde oppervlakte wordt met voorliggende aanvraag gewijzigd. Evenmin worden werkzaamheden aan het afvoerstelsel uitgevoerd.

Er wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt.. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4 De juridische toets

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zoals hoger omschreven. De zone C voor woningen en tuinen legt geen voorschriften op met betrekking tot zonneluifels.

De Jakobijnenstraat is tevens aangeduid als waardevolle straatwand. Artikel 3.2.2. van het BPA stelt dienaangaande:

"Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan.

Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van

het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

⇒ de relatie tussen oude en nieuwe architectuur,

⇒ de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),

⇒ de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),

⇒ de functie en de historiek van het gebouw.

Dergelijke en andere wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en uitdrukkelijk gemotiveerd worden in een motiverapport zoals bepaald in artikel 4.1."

Beide panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van hun historisch architecturale erfgoedwaarde.

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag omdat de gevelbrede zonneluifel in strijd is met voornoemde bepaling aangaande de waardevolle straatwand. De erfgoedwaarden van het pand en de omgeving worden aangetast.

Door aanvrager werd naar aanleiding van huidige beroepsprocedure een gewijzigde projectinhoud opgeladen, met aangepaste plannen (wijzigingsverzoek van 2 mei 2024). Aanvrager stelt voor om twee afzonderlijke luifels te plaatsen in plaats van één doorlopende luifel.

Door de dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen werd hieromtrent volgend advies uitgebracht: "...

We wensen hier wel aan toe te voegen dat een gevelluifel ter hoogte van huisnummer 3 wel tot de mogelijkheden behoort. Jammer genoeg gingen immers de architecturale kwaliteiten van deze gevel ter hoogte van de begane grond reeds in het verleden verloren. Een luifel plaatsen net onder de waterlijst, zal hier niet leiden tot verdere aantasting van de erfgoedwaarden.



Er werd door de aanvrager beroep aangetekend tegen de beslissing en men diende een gewijzigde projectinhoud in. In deze gewijzigde projectinhoud is sprake van twee afzonderlijke luifels in plaats van één doorlopende luifel. Deze oplossing kan enkel geaccepteerd worden voor de luifel die voorzien zal worden ter hoogte van huisnummer 3. Zoals hierboven reeds aangehaald, zal dit immers niet leiden tot verdere aantasting van de aanwezige erfgoedwaarden en/of de mindere leesbaarheid van deze gevel.

Voor wat betreft huisnummer 1 heeft dit wel nog steeds een nadelige impact op de aanwezige erfgoedwaarden en de leesbaarheid van deze gevel. We hernemen hiervoor volgende punten uit de beoordeling van de stad Gent in eerste aanleg:

- *Door deze positie en breedte verbergt de luifel op de gevel Jakobijnenstraat 1 alle architecturale details op deze hoogte.*
- *De gevelbrede luifel zorgt ook voor een storende visuele opdeling van de gelijkvloerse gevel Jakobijnenstraat 1 ten opzichte van de eerste en tweede verdieping van de gevel.*
- *Door de detaillering van de gevel en de balkonconsoles van Jakobijnenstraat 1 is een hogere of andere positie voor een zonneluifel hier ook niet mogelijk zonder de erfgoedwaarden van het pand en de omgeving aan te tasten.*

Deze punten blijven ook nog steeds van toepassing bij het ingediende wijzigingsverzoek. De aanvrager beweert dat de gevelluifel ter hoogte van nummer 1 niet over de gevelopeningen zal worden aangebracht, maar boven de raamopeningen zal geplaatst worden. We willen er op wijzen dat dit gewoonweg niet mogelijk is. Tussen de consoles van het balkon en de gevelopeningen is hier immers geen vrije ruimte voor. Bijgevolg komt de constructie voor de luifel over de gevelopeningen te hangen. Bijgevolg kan een luifel ter hoogte van huisnummer 1 nog steeds niet worden toegestaan. Het argument dat er reeds in het verleden luifels werden aangebracht bij nabijgelegen panden op gelijkaardige wijze, kan nooit een argument zijn om hetzelfde toe te passen. Kennis en inzichten evolueren. Men wordt geacht om steeds te oordelen met de meest recente kennis en inzichten.

Conclusie

Rekening houdend met bovenstaande elementen geeft de dienst Erfgoed een gunstig advies voor de luifel ter hoogte van huisnummer 3 en een ongunstig advies voor de luifel ter hoogte van huisnummer 1."

De beoordeling van de dienst Erfgoed wordt bijgetreden. Het pand Jakobijnenstraat nr. 3 bezit op het gelijkvloers geen erfgoedelementen meer als gevolg van eerdere verbouwingen. Het plaatsen van een zonneluifel zal hierdoor geen impact hebben op de erfgoedwaarden van het pand, noch een noemenswaardige negatieve invloed op de rest van de straatwand tot gevolg hebben. Immers, het uitzicht in de straat zal nagenoeg hetzelfde zijn indien er losse parasols i.p.v. een vaste luifel worden geplaatst.

Het pand Jakobijnenstraat nr. 1 daarentegen bezit heel wat authentieke erfgoedwaarden welke door het plaatsen van een zonneluifel worden weggestoken. De leesbaarheid van de gevel wordt hierdoor aangetast. De zonneluifel komt bovendien over de bestaande gevelopeningen te hangen, waardoor een storende visuele opdeling wordt gecreëerd tussen de gelijkvloerse verdieping en de rest van de gevel.

Er wordt geconcludeerd dat de zonneluifel aan het pand Jakobijnenstraat nr. 3 in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA. De zonneluifel aan het pand Jakobijnenstraat nr. 1 wordt strijdig met het BPA bevonden en komt derhalve niet voor vergunning in aanmerking.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het aanbrengen van een zonneluifel bij een horecazaak in de historische kern van Gent. De horecazaak bevindt zich op het gelijkvloers van 2 aanpalende panden, beiden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Met een wijzigingsverzoek heeft aanvrager de plannen licht aangepast, er is geen sprake meer van één gevelbrede zonneluifel, maar er worden nu twee luifels voorgesteld.

Zoals onder de juridische toets (punt 2.5) aangetoond, komt de zonneluifel aan het pand Jakobijnenstraat nr. 1 niet voor vergunning in aanmerking wegens strijdig met het BPA. De zonneluifel tast met name de aanwezige erfgoedwaarden van het pand aan.

De zonneluifel aan het pand Jakobijnenstraat nr. 3 wordt wel in overeenstemming met het BPA bevonden. Gelet op het reeds aangetaste gelijkvloerse geveldeel, waarbij geen erfgoedwaarden meer aanwezig zijn, zal de nieuwe luifel geen nadelige invloed hebben op het pand. Een luifel plaatsen net onder de waterlijst, zal hier niet leiden tot verdere aantasting van de erfgoedwaarden. Evenmin zal de luifel aanleiding geven tot een negatiever straatbeeld. Immers, de straatbeleving zal nagenoeg hetzelfde zijn bij los geplaatste parasols. Na sluitingsuur wordt de luifel ingeschoven.

Aanvrager stelt in zijn beroepschrift dat er in de straat reeds zonneluifels aanwezig zijn. Het college van burgemeester en schepenen argumenteert dat deze luifels niet vergund zijn waardoor hiermee geen rekening kan worden gehouden. Echter bepalen deze luifels op heden mee het straatbeeld. Er

dient derhalve geoordeeld dat een zonneluifel bevestigd aan de gevel niet vreemd is in de directe omgeving.

2.6 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat een zonneluifel nodig is voor het terras, dat een wijzigingsverzoek ingediend werd om 2 kleinere in plaats van 1 breed luifel voor te stellen, dat akkoord gegaan wordt met 1 luifel conform het verslag, dat de stad Gent reageerde het voorstel eigenaardig te vinden, dat de bestaande toestand hier bepalend is, dat op de hoek al een grote luifel voorkomt, de vergunningstoestand daarvan is niet bepalend, dat het werken met grote parasols geen economische optie is, en ook onvoldoende obstakelvrije ruimte overblijft.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023159699 kan een omgevingsvergunning deels worden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023159699 ingediend door LC Ghent bv wordt een omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend, volgens projectinhoud officieel PIV3. De zonneluifel aan de gevel van het pand Jakobijnenstraat nr. 3 komt voor vergunning in aanmerking. De zonneluifel aan de gevel van het pand Jakobijnenstraat nr. 1 wordt geweigerd. De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager. Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:
Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.
De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!
De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.
Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;
- 5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;
- 6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:
 - a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1^o, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1^o er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2^o de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3^o en 4^o, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1^o als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2^o als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3^o als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens