



2024_CBS_06332 OMV_2024049079 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een handelswoning naar meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een gelijkvloerse horecafunctie zonder uitbreiding van volume - zonder openbaar onderzoek - Vrijdagmarkt, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Yunus Gök met als contactadres Eeklostraat 198, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024049079) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de verbouwing van een handelswoning naar meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een gelijkvloerse horecafunctie zonder uitbreiding van volume
- Adres: Vrijdagmarkt 41, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1636C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Vrijdagmarkt in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met gelijkvloers een economische functie, opgebouwd uit 2, 3 of meer bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

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 is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: *'Burgerhuis met classicistische klokgevel van vier traveeën, twee bouwlagen en zadeldak (pannen), volgens archiefstukken van 1777. Bepleisterde voorgevelordonnantie met rechthoekige geprofileerde vensteromlijstingen voorzien van een sluitsteen. Verdiepte borstwering. De zolderverdieping afgelijnd met platte banden wordt gemarkeerd door siervazen (slechts een behouden) op Lodewijk XVI-panels. Bekronend gebogen fronton, afgewerkt met klossen, boven een hoofdgewel op drie panels. Volledig verbouwde begane grond. Stadsarchief Gent, Oud Archief, reeks 535, bundel 340, nummer 52.'*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de verbouwing van een handelshuis (eengezinswoning) naar een meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een gelijkvloerse horecafunctie.

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 167m², heeft een totale diepte van 20m00 bij een breedte van 8m74. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 13m12 (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +16m22 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Achter de voorgevel is er een zadeldak aanwezig die dwars op de voorgevel staat. Deze heeft een kroonlijsthoogte op de linker en rechter perceelsgrens van ca +10m40 en een nokhoogte van +15m44 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). Het hoofdvolume blijft behouden, zonder wijzigingen. Intern worden de bestaande vloerplaten aangepast en wordt een nieuwe trap voorzien. De gelijkvloerse aanbouw neemt het volledige perceel in beslag en blijft in de nieuwe toestand ook behouden.

PROGRAMMA

De **gelijkvloerse verdieping** is vergund als winkelruimte. In de huidige aanvraag wordt een functiewijziging gevraagd voor deze gelijkvloerse verdieping naar een reca-functie. De nieuwe reca-functie heeft een totale oppervlakte van ca. 88,5m² en maakt ook gebruik van de bestaande kelder als berging voor drank, voeding alsook afval. Het bestaande inkomportaal, dat

verdiept t.o.v. de voorgevel is voorzien, wordt verwijderd en het nieuwe schrijnwerk, bestaande uit zwart aluminium, wordt voorzien in de oorspronkelijke gelijkvloerse gevelopeningen. In functie van het inrichten van een woonfunctie op de verdieping wordt er links in de voorgevel een afzonderlijke inkom voorzien met gemeenschappelijke traphal en een bijhorende fietsenstalling van 7,75m² (6 fietsen). De **eerste verdieping en split-level aan de achterzijde** worden voorzien van een **duplex 3-slaapkamerappartement van 117m² NVO**. Deze is voorzien van de inkom, keuken, eethoek en leefruimte aan de voorzijde en een trap naar de bovenliggende verdieping, berging, slaapkamer, dressing en sanitair aan de achterzijde. Gekoppeld aan de slaapkamer wordt er een dakterras voorzien op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. Dit terras (6,4m²) is voorzien tot op een diepte van ca. 14m85 (gemeten vanaf de rooilijn), is 4m53 breed, 1m50 diep en is voorzien op 1m95 van de rechter perceelsgrens. De split-level verdieping is voorzien van een badkamer, sanitair en 2 slaapkamers. De **tweede verdieping onder het zadeldak** is voorzien van een **1-slaapkamerappartement van 77,70m² NVO**. Deze is voorzien van een eethoek, zithoek en keuken aan de voorzijde, centraal een inkomhal met bureauruimte en aan de achterzijde een slaapkamer, badkamer, berging en sanitair. Deze entiteit beschikt niet over een buitenruimte.

ZONNELUIFEL

In functie van de gelijkvloerse reca-functie op de gelijkvloerse verdieping wordt er op de voorgevel een zonneluifel voorzien. Deze is voorzien op een vrije hoogte van +4m00 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil), is ca. 7m25 lang, 20cm hoog en steekt 20cm uit voorbij de rooilijn in gesloten toestand. In open toestand springt de luifel 3m00 uit voorbij de rooilijn en bedraagt de vrije hoogte +3m70 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De zonneluifel zal voorzien worden in een zwarte kleur met op de voorzijde de vermelding van de naam van de zaak in witte letters.

Er wordt in de aanvraag geen gevelreclame voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/01/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het steken van een nieuwe winkelpui. (KW V-37-65)
- Op 13/11/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van winkelpui in aluminium. (KW V-50-78)
- Op 04/05/2006 werd een weigering afgeleverd voor de renovatie en restauratie van winkels en woningen. (2005/1031)
- Op 16/11/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie en restauratie van winkels en woningen. (2006/486)
- Op 02/08/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het opnieuw vergroten van bestaande kelderramen. (2007/475)
- Op 20/07/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de aanvraag voor een wijziging van de vergunde toestand (2006/486 dd. 20/11/2006). (2011/387)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **vergunningen@farys.be** afgeleverd op 23 mei 2024 onder ref. AD-24-483:

Drinkwater

M.b.t. het verbouwen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopings-/verbouwingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor de verbouwing van een handelswoning naar meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een gelijkvloerse horecafunctie zonder uitbreiding van volume.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (= aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

** bouwdoSSIERS en verkavelingsdoSSIERS met toekomstig openbaar domein;*

** bouwdoSSIERS en verkavelingsdoSSIERS met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (= vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad / gemeente op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad/gemeente werd overgemaakt advies verleend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 mei 2024 onder ref. 031542-003/PJ/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten: - compartimentering en brandstabiliteit vloeren - brandstabiliteit akoestische plafonds restaurant

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. 5000066922:

In bijlage kan u ons advies terugvinden.

Gunstig advies

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien voor de appartementen niet meer dan het standaardvermogen wordt gevraagd (17,3 kVA). Voor het handelspand kan hetzelfde vermogen verkregen worden als wat vandaag opgesteld staat (22.2 kVA).

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van

bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Gunstig advies van adviezen.oe@vlaanderen.be afgeleverd op 28 mei 2024:

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 28 april 2024. Op 31 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviesterminnen verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 29 april 2024:

Netuitbreiding nodig:

Er is nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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 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.

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.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – IBA; *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleend worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Artikel 4.19 Private buitenruimte; *Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk.*

Toetsing: vrijstelling: De entiteit onder het zadeldak beschikt niet over een private buitenruimte, waardoor deze niet voldoet aan bovenstaand artikel. Gezien de opname op de inventaris van bouwkundig erfgoed wordt het behoud van de waardevolle elementen vooropgesteld. Zoals gemotiveerd in de beschrijvende nota is het creëren van een inpandig terras niet mogelijk en zou deze te veel impact hebben op de bestaande structuur van het gebouw. Verder is een uitbreiding in bouwdiepte niet mogelijk gezien het gebouw reeds een maximale bouwdiepte heeft bereikt. Bijgevolg kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een private buitenruimte bij de entiteit onder het zadeldak.

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.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden doorwerkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende artikels:

Artikel 18 bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.

Toetsing: het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 28cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

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

Het gaat hier om een kleinschalige reca-functie van ca. 88,5m². Bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoed oogpunt. Verder gaat het voorstel uit van een behoud en waar mogelijk herstel naar de oorspronkelijke gelijkvloerse gevel en schrijnwerk.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: "De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit."

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

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

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)
Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants 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.

4.6. 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.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

4.7. Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval in pandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

4.8. 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 (door muziek en exploitatie) bij de burelen te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft een horecafunctie 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 LAmaz,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.

4.9. Mobiliteit

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers.

Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

4.10. Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. 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.

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 terrein 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 voor hemelwater blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

ERFGOEDWAARDE & PROGRAMMA

Het pand heeft een architecturale en historische waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevel: met de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk.
Deze gevel werd gerestaureerd in 2011 waarbij de storende winkelpui uit de tweede helft van de vorige eeuw werd verwijderd en de traveegeleding opnieuw werd hernomen.
- Het uitzicht van de daken: het dakvolume en dakafwerkingsmateriaal, in dit geval een zadeldak met nok haaks op de voorgevel, afgewerkt met pannen naar Booms model.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, de houten dakconstructie opgebouwd uit verschillende spanten, gordingen en kepers, de keldergewelven met kruisrib, de 18^{de}-eeuwse trappartij die aanvangt op de eerste verdieping.
- De planindeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht. Op de gelijkvloerse verdieping is van de oorspronkelijke planindeling niks bewaard gebleven.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en planindeling, vooral de hoogte van de salons aan de straatkant zijn daarbij merkwaardig.
- Authentieke interieurelementen: de natuurstenen schouw op de eerste verdieping aan de straatzijde, de schouwen op de eerste en tweede verdieping aan de achterzijde, de

sierplafonds die deels zichtbaar zijn en vermoedelijk doorlopen boven de verlaagde plafondconstructies.

Deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten in het ontwerp geïntegreerd worden.

De aanvraag betreft de herbestemming van een handelshuis tot een meergezinswoning met twee entiteiten en een reca-zaak op de gelijkvloerse verdieping. Het beoogde programma past zich goed in binnen het bestaande gebouw zonder overschrijding van de draagkracht van het gebouw. Het wordt positief bevonden dat er een afzonderlijke toegang voor de woonfunctie is voorzien zonder dat er grondige aanpassingswerken aan de voorgevel noodzakelijk zijn. De woonentiteiten zijn voldoende kwalitatief, waarbij wordt voldaan aan de mix en waarbij de aanwezige entiteiten voldoende rekening houden met de aanwezige structuur.

De ingrepen die nodig zijn voor de herinrichting van het gebouw werden op voorhand voorgelegd en bijgestuurd. Het ingediende ontwerp komt overeen met de besprekingen die werden gevoerd. Bij de beoordeling van de plannen is rekening gehouden met de eerdere aanpassingen aan het gebouw die een impact hebben gehad op de erfgoedwaarde: verlaagde plafonds die schade hebben berokkend aan de originele sierplafonds, verstevigingswerken (stalen liggers) tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping en het openwerken van de gelijkvloerse verdieping. Daarnaast kan ook akkoord gegaan worden met ingrepen die nodig zijn op vlak van interne circulatie en inrichting om twee woonentiteiten in het gebouw onder te brengen. Wel worden hieraan **bijzondere voorwaarden** gekoppeld opdat de geplande ingrepen zoveel mogelijk afgestemd zijn op het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarde.

ZONNELUIFEL

In functie van de gelijkvloerse reca-zaak wordt een zonneluifel voorzien. Deze is ruimtelijk aanvaardbaar. Er mag hierbij geen enkel deel van de zonneluifels/-tenten en hun steunstaven lager dan 2,20m gerekend vanaf het peil van het trottoir worden aangebracht, hun uitsprong mag niet meer dan 2m00 bedragen en zij moeten tenminste 60cm van de boordsteen van het trottoir verwijderd blijven. Deze luifels/-tenten moeten inrolbaar zijn, voor de bedieningstoestellen mag de uitsprong op de naakte gevelmuur niet meer dan 20cm bedragen. De aangevraagde zonneluifel voldoet hieraan. Gezien er geen vergund terras aanwezig is horende bij de gelijkvloerse functie dient de zonneluifel beperkt te worden tot een maximale uitsprong van 2m00 voorbij de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024049079 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de verbouwing van een handelswoning naar meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een gelijkvloerse horecafunctie zonder uitbreiding van volume aan de heer Yunus Gök gelegen te Vrijdagmarkt 41, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 mei 2024 met kenmerk 031542-003/PJ/2024).

Erfgoedwaarde

Het behoud van de dragende houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken is een absolute voorwaarde. Het integraal of deels vervangen van deze roosteringen volgens een nieuw of eenzelfde systeem is niet aanvaardbaar. Enkel lokaal herstel in functie van behoud van de roosteringen is mogelijk.

Het behoud van de andere dragende structuren nl. de houten dakconstructie en dragende muren in bakstenen metselwerk staat ook voorop.

Muren die onvoldoende stabiliteit hebben omwille van een gebrek aan verankering moeten behouden blijven, maar moeten wel opnieuw verankerd worden met het overige metselwerk.

In functie van de twee nieuwe trapopeningen (tussen 0 en 1, en tussen 1.1 en 1.2) kunnen er een zo minimaal mogelijk aantal kinderbalken verwijderd worden. Het onderbreken van een moerbalk in functie van verticale circulatie is niet aanvaardbaar.

De nieuwe trappartij en het bijhorend trapgat tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping moet zo beperkt mogelijk gehouden worden in grootte.

Afvalwater

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

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.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden, alsook is een gedegen onderhoud van het systeem is noodzakelijk.

Afval

Er dient voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien te worden zodat het afval inpandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Geluid

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.
Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleent worden m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Openbaar domein

Opbouw

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

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

Zonneluifel

Er mag geen enkel deel van de zonneluifels/-tenten en hun steunstaven lager dan 2,20m gerekend vanaf het peil van het trottoir worden aangebracht, hun uitsprong mag niet meer dan 2m bedragen en zij moeten tenminste 60cm van de boordsteen van het trottoir verwijderd blijven. Deze luifels/-tenten moeten inrolbaar zijn, voor de bedieningstoestellen mag de uitsprong op de naakte gevelmuur niet meer dan 20cm bedragen.

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Gevelreclame

Er werd in de aanvraag tot vergunning geen gevelreclame opgenomen in de aanvraag. Voor het aanbrengen van gevelreclame dient er een afzonderlijke Omgevingsvergunning bekomen te worden.

Voor gevelpubliciteit worden volgende richtlijnen gehanteerd:

- Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per gevel toegestaan worden. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- Een uithangbord kan maximaal 60 x 60 cm. groot zijn.
- Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van het pand. Een gesloten paneel of lichtbak worden niet aanvaard.
- Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies ingewonnen worden van de stedelijk lichtambtenaar.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

Dege 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

2024_CBS_06332 - OMV_2024049079 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwing van een handelwoning naar meergezinswoning met 2 woonentiteiten en een gelijkvloerse horecafunctie zonder uitbreiding van volume - zonder openbaar onderzoek - Vrijdagmarkt, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024049079

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_meergezinswoning_T_N_1.pdf	2gsDRBE7g7mRBJ8QkrR1Gw==
BA_meergezinswoning_T_B_1.pdf	6sAY8U83U03G+mKHaikrjA==
BA_meergezinswoning_S_N_Langs.pdf	YeLL3LN4HvKbUwFMa0aVhA==
BA_meergezinswoning_S_B_Langs.pdf	tnceBzyEEz0U3twLFkweRQ==
BA_meergezinswoning_P_N_2.pdf	nvpoy1/49aUReKKr0Ylobg==
BA_meergezinswoning_P_N_1-2.pdf	FjOlitdHkehn4VesL94NPA==
BA_meergezinswoning_P_N_1-1.pdf	VXNrVFS7g9DeOIH3NkHF8Q==
BA_meergezinswoning_P_N_0.pdf	NLsW9rH+C86cBSYnu/zOhA==
BA_meergezinswoning_P_N_-1.pdf	TijIQPDOA7VOWWao7L/9HQ==
BA_meergezinswoning_P_B_2.pdf	7GPw/ogPv3TjNg6PSid5ng==
BA_meergezinswoning_P_B_1-2.pdf	aZSlaw5e5R4snMfuqExDrQ==
BA_meergezinswoning_P_B_1-1.pdf	eYK3ObH8dysz+pnKX7Ba0A==
BA_meergezinswoning_P_B_0.pdf	STCF8ltf7EuS1A4i/uLLyg==
BA_meergezinswoning_P_B_-1.pdf	ojzM+csz5zzMsXEi4pXugQ==

BA_meergezinswoning_L_N_1.pdf	Os+sICEBvJMqkdRL/IS6Fg==
BA_meergezinswoning_I_N_1.pdf	bFW3t5xCiHO2AdDxk8600A==
BA_meergezinswoning_I_B_1.pdf	RMJC6lQkb+Ck7UCTMLWd8g==
BA_meergezinswoning_G_N_Voor.pdf	FeCjNOnFPHDp0F2XmKb4Zw==
BA_meergezinswoning_G_N_Achter.pdf	IXo0ghMNF4fb2f31rCyG7Q==
BA_meergezinswoning_G_B_Voor.pdf	w8gSQQfZ1kNMYztB9ZYsTQ==
BA_meergezinswoning_G_B_Achter.pdf	riMSHCjOygb/2jV52UeW9w==
BA_luifel_S_N_Langs.pdf	tUX+gJ2loi6zLlbZ3XM2BA==
BA_luifel_G_N_Voor.pdf	8mWUohGm/ZD/nQdGSqUj8Q==