



2024_CBS_06336 OMV_2024051493 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van handel naar horeca en het aanbrengen van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke 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 Braeckvelt, 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Harun Erikli met als contactadres Frans van Ryhovelaan 174, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024051493) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van handel naar horeca en het aanbrengen van publiciteit
- Adres: Francisco Ferrerlaan 188, 190, 190A en 190B, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nr. 332G4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Francisco Ferrerlaan en de Dahliastraat in de Bloemekenswijk. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van drie bouwlagen afgewerkt met platte daken of zadeldaken. Aan de overzijde van de straat bevinden zich echter enkele meergezinswoningen van acht bouwlagen afgewerkt met een plat dak. De aanvraag bevindt zich tevens in de nabijheid van de Westerbegraafplaats.

MORFOLOGIE

Op het hoekperceel bevindt zich een bouwvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het perceel is, op uitzondering van een zeer kleine koer palend langsheen de achter perceelsgrens volledig volgebouwd. Het hoekpand beschikt over drie voorgevelvlakken zijnde een voorgevelvlak langs de Francisco Ferrerlaan, een voorgevelvlak langs de Dahliastraat en een hoekgevelvlak.

PROGRAMMA EN INDELING

Het pand betreft een meergezinswoning bestaande uit twee woonentiteiten en een gelijkvloerse handelszaak en café.

Het pand beschikt palend langsheen de linker perceelsgrens (zijde Francisco Ferrerlaan) over een toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal en traphal van de bovengelegen woonentiteiten. Naast de inkomhal bevindt zich de handelszaak die over een rechtstreekse toegang beschikt vanaf de straat. Op de hoek bevindt zich een café met een eigen toegang vanaf de straat op de hoek. Centraal tussen de handelszaak en het café bevindt zich een gemeenschappelijke keuken.

Op het eerste verdiep bevindt zich een eerste appartement en op het tweede verdiep bevindt zich een tweede appartement.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/Omvorming tot een restaurant:

De gelijkvloerse handelszaak en café worden samengevoegd en omgevormd tot een restaurant (pizzeria). Daartoe wordt de bestaande scheidingsmuur tussen de handelszaak en het café verwijderd. In de voormalige handelszaak wordt een open keuken ingericht alsook een toilet. Op de hoek wordt een gebruikersruimte ingericht. De keuken wordt behouden.

2/Aanbrengen van publiciteit:

Er worden in totaal vier publiciteitsinrichtingen op de voorgevelvlakken aangebracht:

- De eerste publiciteitsinrichting wordt aangebracht op het voorgevelvlak zijde Francisco Ferrerlaan tussen de ramen van het gelijkvloers en het eerste verdiep. Het betreft overlicht geschilderde letters SNACK FACTORY. De letters beschikken over een totale breedte van 8,00 m en een maximale hoogte van 1,00 m. De kleur van de letters is onduidelijk.
- De tweede publiciteitsinrichting wordt aangebracht op het voorgevelvlak zijde Francisco Ferrerlaan vanaf de onderzijde van de ramen op het eerste verdiep tot de bovenzijde van de ramen op het tweede verdiep. Het betreft een dwars uithangbord met een totale hoogte van 4,00 m en een breedte van 0,70 m. De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt 0,70 m. De vrije hoogte tussen deze inrichting en het ondergelegen trottoirpeil bedraagt 4,75 m. Het betreft een uitwendig verlicht uithangbord met het telefoonnummer van de zaak. De kleur van het bord en de cijfers is onduidelijk.
- De derde publiciteitsinrichting wordt aangebracht op het hoekgevelvlak boven de toegangsdeur. Het betreft inwendig verlichte letters THE ITALIAN. De letters beschikken over een totale breedte van 1,00 m en een totale hoogte van 0,60 m. Het is onduidelijk hoeveel de letters uitspringen ten opzichte van de rooilijn. De kleur van de belichting alsook de vrije hoogte onder de letters tot het ondergelegen trottoirpeil is onduidelijk.
- De vierde publiciteitsinrichting wordt aangebracht op het voorgevelvlak zijde Dahliastraat tussen de ramen van het gelijkvloers en het eerste verdiep. Het betreft overlicht geschilderde letters SNACK FACTORY. De letters beschikken over een totale breedte van 5,00 m en een maximale hoogte van 1,00 m. De kleur van de letters is onduidelijk.

Tot slot wordt een doorlopende ledstrip aangebracht over de drie gevelvlakken. Het is onduidelijk hoeveel deze ledstrip uitspringt ten opzichte van de rooilijn of wat de minimale vrije hoogte bedraagt met het ondergelegen trottoirpeil.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2024 onder ref. 072673-001adviesBA/DA/2024. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:

- *De scheidingswanden met de aanpalende gebouwen moeten EI60 hebben of REI60 wanneer ze dragend zijn.*

- *De horecazaak moet een afzonderlijk brandwerend compartiment vormen t.o.v. de rest van de zaak.*
 - *Daartoe moeten de verticale en horizontale scheidingswanden in zijn geheel (inclusief keuken) een brandwerendheid hebben van 1h (R)EI 60 t.o.v. de overige gebouwdelen.*
 - *De verbindingsdeur op +00 tussen de horecazaak en het gemeenschappelijke binnentrappenhuis zou EI 30 moeten hebben en zelfsluitend moeten zijn.*
 - *De kelderberging zou brandwerend omsloten moeten worden naar het gemeenschappelijk binnentrappenhuis toe. De verbinding naar het binnentrappenhuis zou een EI 30 deur moeten zijn en zelfsluitend*
 - *Speciale aandacht wordt gevraagd voor de brandwerende bescherming van de leidingdoorgangen.*
- *De voorziene pizza-oven moet opgebouwd worden uit onbrandbaar materiaal. De oven moet ingebouwd of vastgezet worden in een onbrandbaar materiaal en mag niet verplaatsbaar zijn. De ondergrond moet minimum 50cm rond de apparatuur bestaan uit onbrandbaar materiaal. Binnen een zone van 50cm rondom de oven mag er zich geen brandbaar materiaal bevinden en naar boven toe wordt een afstand van minimum 1m gevraagd.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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.

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 en wijkt af op volgende punten:

ARTIKEL 2.7: UITSPRUNGEN BOVEN DE OPENBARE WEG

“Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.”

Afwijking:

1/ De tweede publiciteitsinrichting (zie beschrijving) beschikt over een uitsprong van 0,70 m en wordt aangebracht op een hoogte van 4,75 m. Dit staat niet in verhouding tot de plaatselijke context.

2/ Het is onduidelijk hoeveel de derde publiciteitsinrichting (zie beschrijving) uitspringt ten opzichte van de rooilijn alsook hoeveel de vrije hoogte bedraagt t.o.v. het trottoirpeil. Op het gevelaanzicht wordt een vrije hoogte aangegeven van 3,25 m maar de eerste letter ‘T’ reikt dieper.

3/ Het is onduidelijk hoeveel de doorlopende ledstrip uitspringt ten opzichte van de rooilijn alsook wat de vrije hoogte bedraagt t.o.v. het ondergelegen trottoirpeil.

Toetsing:

1/Afwijking niet toegestaan: De straat is voldoende breed om een niet-constructieve uitsprong mogelijk te maken. In het geval van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen wordt echter enkel akkoord gegaan met een aanbrengring ervan op het niveau van de zaak. In dit geval betekent dit dat de zaakgebonden publiciteitsinrichting moet worden aangebracht op de gelijkvloerse bouwlaag en steeds onder de raamdorpels van het eerste verdiep. Door het beperken van publiciteitsinrichtingen tot het niveau van de zaak wordt de leesbaarheid van panden in de straat vergroot. Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden met het doortrekken van een publiciteitsinrichting op het eerste en deels tweede verdiep.

Op basis van de aangereikte plannen blijkt bovendien dat de voorgestelde publiciteitsinrichting beschikt over zowel een breedte als een uitsprong van 0,70 m. Het voorzien van dergelijke brede en hoge kast tegen het voorgevelvlak komt ruimtelijk zeer dominant over en is niet inpasbaar binnen deze woonomgeving. Er kan maximaal akkoord gegaan worden met één dwarse publiciteitsinrichting waarvan de dikte en hoogte zoveel mogelijk beperkt dient te worden.

De aangereikte plannen geven bovendien onvoldoende informatie met betrekking tot de inhoud en kleur van de publiciteitsinrichting. In de nota wordt aangegeven dat hierop het nummer van

de zaak zal worden aangebracht. Er kan echter enkel akkoord gegaan worden met het logo en/of de naam van de zaak. Er wordt aangegeven dat de publiciteitsinrichting verlicht zal worden. Er kan akkoord gegaan worden met verlichte publiciteit, maar niet als deze voorzien wordt tussen de raamvlakken van de bovengelige woonentiteiten. Deze belichting leidt immers tot een storende impact op de woonkwaliteit van de bovengelige woningen. De tweede publiciteitsinrichting, dwars aangebracht op de voorgevel zijde Francisco Ferrerlaan, wordt daarom uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Er kan akkoord gegaan worden met de zaakgebonden publiciteitsinrichting indien deze conformeert met de voorschriften van het algemeen bouwreglement. De derde publiciteitsinrichting, aangebracht op de hoekgevel boven de toegangsdeur, mag maximaal 10 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Er worden tevens bijkomstige voorwaarden opgelegd met betrekking tot de verlichting (zie punt 8. Omgevingstoets).

3/ Er kan akkoord gegaan worden met de verlichte ledstrip indien deze conformeert met de voorschriften van het algemeen bouwreglement. Bovendien betreft de ledstrip geen zaakgebonden publiciteit en is deze ook niet noodzakelijk. Er kan bijgevolg enkel akkoord gegaan worden met de ledstrip indien deze voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. De ledstrip mag maximaal 2 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. De ledstrip moet eveneens minstens 60 cm afstand bewaren van de linker-en rechter perceelsgrens zodoende lichthinder bij aanpalenden te beperken. Er worden tevens bijkomstige voorwaarden opgelegd met betrekking tot de verlichting (zie punt 8. Omgevingstoets).

- **ARTIKEL 3.9: AFVALRUIMTE BIJ HORECAZAKEN**

“Elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, moet een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn.”

Afwijking: De aanvraag betreft een functiewijziging van het bestaande pand waarbij het aandeel aan horeca wordt uitgebreid. Er wordt echter geen afzonderlijke afvalruimte voorzien.

Toetsing: Afwijking niet toegestaan: Het niet voorzien van een afgesloten afvalruimte leidt mogelijks tot overlast op de omgeving door het vroegtijdig buitenstellen van het afval. Er moet een afgescheiden berglokaal voorzien worden voor de horecazaak voor het opbergen van afval. Deze afvalberging moet beschikken over een minimale oppervlakte van 4,00 m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 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. Milieutechnische aspecten

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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geur

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.

De uitlaat van de keukendampen moet geplaatst worden conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement zodoende dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er moet aandacht besteed worden aan het brandhout dat gebruikt zal worden in de pizza-oven: dit moet zeer droog zijn, anders zal dit voor rook- en geurhinder in de buurt zorgen. De schouw dient regelmatig gekuist te worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Afval

Er moet een afgescheiden berglokaal voorzien worden voor de horecazaak voor het opbergen van afval. Deze afvalberging moet beschikken over een minimale oppervlakte van 4,00 m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Geluid

Geluid:

Om geluidshinder te voorkomen moet nagedacht worden over een geluidsdemper (bv coulissendemper in het kanaalwerk, demper op de uitlaat van de schouw). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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 burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 LAmix,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

- 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);
- 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);
- 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. 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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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

PROGRAMMA

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het pand zich in Kernwinkelgebied buiten de sfeergebieden. De afweging voor de vestiging van horeca gebeurt hier op basis van een breder toetsingskader. Criteria waarmee rekening gehouden wordt in dit toetsingskader zijn: de locatie, de verkoopoppervlakte, de zichtbaarheid, de mobiliteitsimpact (bezoekers en laden & lossen), de mogelijkheid tot verdichten, stapelen en verweven, etc.

Op basis van deze visie wordt de functiewijziging van handel naar horeca gunstig beoordeeld. Het behoud van de gelijkvloerse economische plint leidt tot voldoende levendigheid in het straatbeeld. Bovendien wordt de verweving van functies ruimtelijk wenselijk bevonden. Er

dienen evenwel voldoende maatregelen genomen te worden om de inpasbaarheid in de omgeving te vergroten.

INDELING

Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren moeten voldoende maatregelen genomen worden zodoende de negatieve impact ten gevolge van overlast of hinder zoveel mogelijk te beperken. Volgende maatregelen moeten worden voorzien:

- Er moet een afgescheiden berglokaal voorzien worden voor de horecazaak voor het opbergen van afval. Deze afvalberging moet beschikken over een minimale oppervlakte van 4,00 m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- 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. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- De uitlaat van de keukendampen moet geplaatst worden conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement zodoende dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Er moet aandacht besteed worden aan het brandhout dat gebruikt zal worden in de pizza-oven: dit moet zeer droog zijn, anders zal dit voor rook- en geurhinder in de buurt zorgen. De schouw dient regelmatig gekuist te worden. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.
- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder (door muziek en exploitatie) bij de burens te voorkomen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Om geluidshinder te voorkomen moet nagedacht worden over een geluidsdemper (bv coulissendemper in het kanaalwerk, demper op de uitlaat van de schouw). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.
- 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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.
- Klanten die met de fiets toekomen mogen niet hinderlijk parkeren op het openbaar domein. Er wordt aangeraden na te gaan bij de fietsambassade welke opties er zijn voor fietsenstalling in de buurt. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

PUBLICITEIT

De aanvraag omvat tevens de plaatsing van enkele publiciteitsinrichtingen. Ook hier geldt dat de aangevraagde publiciteitsinrichtingen voldoende inpasbaar moeten zijn in de omgeving. Eventuele uitsprongen ten opzichte van de rooilijn moeten voldoende inpasbaar zijn in de omgeving en de vrije hoogte moet voldoende groot zijn om eventuele aanrijding door toekomstig werf- of wegverkeer te voorkomen. Publiciteitsinrichtingen moeten een duidelijke link hebben met het pand waar ze op bevestigd worden zodoende een goede leesbaarheid te behouden. Verlichte publiciteitsinrichtingen moeten beperkt worden en mogen in geen geval

interfereren met de openbare verlichting zoals verkeerslichten. Bovendien mag de verlichting geen storende impact hebben op de woongelegenheden in de buurt.

1/ Geschilderde letters SNACK FACTORY:

Er kan een gunstig advies verleend worden met betrekking tot de eerste en vierde publiciteitsinrichting (geschilderde letters SNACK FACTORY) aangebracht op het voorgevelvlak zijde Francisco Ferrerlaan enerzijds en het voorgevelvlak zijde Dahliastraat anderzijds. Het betreft immers beschilderde letters die ruimtelijk niet uitspringen ten opzichte van het bestaande voorgevelvlak. De letters worden bovendien niet verlicht. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt. Om de inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren moeten de geschilderde letters op de voorgevelvlakken wel voorzien worden in een lichte kleur (wit of een tint van wit). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Dwars aangebrachte publiciteitsmast/kast:

De tweede publiciteitsinrichting dwars aangebracht op het voorgevelvlak zijde Francisco Ferrerlaan wordt ongunstig beoordeeld. In het geval van zaakgebonden publiciteitsinrichtingen wordt enkel akkoord gegaan met een aanbrenging ervan op het niveau van de zaak. In dit geval betekent dit dat de zaakgebonden publiciteitsinrichting moet worden aangebracht op de gelijkvloerse bouwlaag en steeds onder de raamdorpels van het eerste verdiep.

Op basis van de aangereikte plannen blijkt bovendien dat de voorgestelde publiciteitsinrichting beschikt over zowel een breedte als een uitsprong van 0,70 m. Het voorzien van dergelijke brede en hoge kast tegen het voorgevelvlak komt ruimtelijk zeer dominant over en is niet inpasbaar binnen deze woonomgeving.

De aangereikte plannen geven bovendien onvoldoende informatie met betrekking tot de inhoud en kleur van de publiciteitsinrichting. In de nota wordt aangegeven dat hierop het nummer van de zaak zal worden aangebracht. Er wordt aangegeven dat de publiciteitsinrichting verlicht zal worden. Er kan akkoord gegaan worden met verlichte publiciteit, maar niet als deze voorzien wordt tussen de raamvlakken van de bovengelegen woonentiteiten. Deze belichting leidt immers tot een storende impact op de woonkwaliteit van de bovengelegen woningen. De tweede publiciteitsinrichting, dwars aangebracht op de voorgevel zijde zijde Francisco Ferrerlaan, wordt daarom uit deze vergunning gesloten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Er kan akkoord gegaan worden met het aanbrengen van een verlichte en dwars op de gevel geplaatste publiciteitsinrichting. Deze moet echter voorzien worden onder de raamdorpels van de ramen op het eerste verdiep en de uitsprong moet zoveel mogelijk beperkt worden. De vrije hoogte onder deze inrichting moet bovendien voldoende groot zijn. Voor de plaatsing van dergelijke inrichting zal een nieuwe omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

3/ Inwendig verlichte letters THE ITALIAN:

Er kan akkoord gegaan worden met de verlichte letters aan de bovenzijde van de toegangsdeur in het hoekgevel. De aanvraag geeft echter onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot de uitsprong van deze inrichting. De derde publiciteitsinrichting, aangebracht op de hoekgevel boven de toegangsdeur, mag maximaal 10 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Ledstrip:

De ledstrip betreft geen zaakgebonden publiciteit en is deze ook niet noodzakelijk. Er kan bijgevolg enkel akkoord gegaan worden met de ledstrip indien deze voldoende inpasbaar is binnen de omgeving. De ledstrip mag maximaal 2 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. De ledstrip moet eveneens minstens 60 cm afstand bewaren van de linker en rechter perceelsgrens zodoende lichthinder bij aanpalenden te beperken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Verder moet de verlichting (van de publiciteitsinrichting boven de toegangsdeur en de ledstrip) voldoen aan volgende voorwaarden:

- De verlichting van de publiciteitsinrichting moet sober zijn en stabiel (niet flikkerend of dynamisch).
- De verlichting moet wit zijn of zachtgekleurd.
- De verlichting op de aanliggende gevels en het openbaar domein bedraagt niet meer dan 2 lux.
- De van binnenuit verlichte inrichting moet voorzien worden in negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak).
- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig voor de dwars aangebrachte publiciteitsinrichting, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige zaken, 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_2024051493_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van handel naar horeca en het aanbrengen van publiciteit aan de heer Harun Erikli gelegen te Francisco Ferrerlaan 188, 190, 190A en 190B, 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:

Volgende elementen worden uit de vergunning gesloten:

De tweede publiciteitsinrichting, dwars aangebracht op de voorgevel zijde Francisco Ferrerlaan, wordt uit deze vergunning gesloten.

Brandweer:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 april 2024 met kenmerk 072673-001adviesBA/DA/2024).

Publiciteit en ledstrip:

De derde publiciteitsinrichting, aangebracht op de hoekgevel boven de toegangsdeur, mag maximaal 10 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn.

De ledstrip mag maximaal 2 cm uitspringen t.o.v. de rooilijn. De ledstrip moet eveneens minstens 60 cm afstand bewaren van de linker-en rechter perceelsgrens.

Verder moet de belichting ervan voldoen aan volgende zaken:

- De verlichting van de publiciteitsinrichting moet sober zijn en stabiel (niet flikkerend of dynamisch).
- De verlichting moet wit zijn of zachtgekleurd.

- De verlichting op de aanliggende gevels en het openbaar domein bedraagt niet meer dan 2 lux.
- De van binnenuit verlichte inrichting moet voorzien worden in negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak).
- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

Afval:

Er moet een afgescheiden berglokaal voorzien worden voor de horecazaak voor het opbergen van afval. Deze afvalberging moet beschikken over een minimale oppervlakte van 4,00 m². De afvalberging moet voldoende verlucht zijn.

Afvalwater:

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

Geur:

De uitlaat van de keukendampen moet geplaatst worden conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement zodoende dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Op afzuigsystemen die geur kunnen verspreiden dient een filtersysteem te worden voorzien.

Geluid:

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder (door muziek en exploitatie) 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/richtlijnengeurhinder.
- 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 ter plaatse te laten infiltreren 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een **septische put**. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Geur:

Er moet aandacht besteed worden aan het brandhout dat gebruikt zal worden in de pizza-oven: dit moet zeer droog zijn, anders zal dit voor rook- en geurhinder in de buurt zorgen. De schouw dient regelmatig gekuist te worden.

Geluid:

Om geluidshinder te voorkomen moet nagedacht worden over een geluidsdemper (bv coulissendemper in het kanaalwerk, demper op de uitlaat van de schouw).

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.

Mobiliteit:

Klanten die met de fiets toekomen mogen niet hinderlijk parkeren op het openbaar domein. Er wordt aangeraden na te gaan bij de fietsambassade welke opties er zijn voor fietsenstalling in de buurt. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Verlichting:

Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Verder wordt verwezen naar volgende reglementaire voorschriften:

- Vlaem 2: Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen
Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:
 - (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
 - (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
 - (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
 - (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode
 - Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
 - Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.
- Gewestelijke publiciteitsverordening
Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:
 - Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - o de weggebruiker wordt niet verblind;
 - o de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 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° 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 gedeelten, 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.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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_06336 - OMV_2024051493 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van handel naar horeca en het aanbrengen van publiciteit - zonder openbaar
onderzoek - Francisco Ferrerlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024051493

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_10_Francisco_Ferrerlaan _188_I_B_Inplantingsplan_Bestaande_Toestand.pdf	ZXx3xqsfQowmS9yINPUatA==
BA_11_Francisco_Ferrerlaan _188_G_B_Gevelplan_Bestaande_Toestand.pdf	HFQ2jLC82axBhuHGGala/w==
BA_12_Francisco_Ferrerlaan _188_G_N_Gevelplan_Nieuwe_Toestand.pdf	ModDuSBk2UyYmzLNPaCoTA==
BA_13_Francisco_Ferrerlaan _188_P_1_B_- 1_Grondplan_Kelderverdieping_Bestaand_Toestand.pdf	a7Lj71EtF9QyD6lKUg7DJA==
BA_14_Francisco_Ferrerlaan _188_P_1_N_- 1_Grondplan_Kelderverdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	Qe62lvb8rjTuBrONCmBGZA==
BA_15_Francisco_Ferrerlaan _188_P_2_B_0 Rioleringsplan_Bestaand_Toestand.pdf	dhAx3ht308pxe7n93SYZ6A==
BA_16_Francisco_Ferrerlaan _188_P_2_N_0 Rioleringsplan_Nieuwe_Toestand.pdf	SjnAyrvEqXdyGm10VyY6NQ==
BA_17_Francisco_Ferrerlaan _188_P_3_V_0_Grondplan_0_Gelijkvloers_Vergunde_Toestand.pdf	l/t20NEo/e+YutuiBH/gpA==
BA_18_Francisco_Ferrerlaan_188_P_3_B_0_Grondplan_0_Gelijkvloers_Bestaand_Toestand.pdf	RKooVQpzkpHlFR/laKibQQ==
BA_19_Francisco_Ferrerlaan _188_P_3_N_0_Grondplan_0_Gelijkvloers_Nieuwe_Toestand.pdf	qp0eSD3TZZjpxCbuR3Bnw==
BA_20_Francisco_Ferrerlaan _188_P_4_V_1_Grondplan_1_Verdieping_Vergunde_Toestand.pdf	dMsdqFWj+cCa4kfv2kTVig==
BA_21_Francisco_Ferrerlaan _188_P_4_B_1_Grondplan_1_Verdieping_Bestaand_Toestand.pdf	CppL+CzosCoWksW/Q88Tyg==

BA_22_Francisco_Ferrerlaan _188_P_4_N_1_Grondplan_1_Verdiepin g_Nieuwe_Toestand.pdf	8PMofQsxeR7hRGOvijj7Wg==
BA_23_Francisco_Ferrerlaan _188_P_5_V_2_Grondplan_2_Verdieping _Vergunde_Toestand.pdf	xRY2xZsJkByoETGbGT9f+g==
BA_24_Francisco_Ferrerlaan _188_P_5_B_2_Grondplan_2_Verdieping _Bestaande_Toestand.pdf	OAgzOptTq2GVtGEeBkdDag==
BA_25_Francisco_Ferrerlaan _188_P_5_N_2_Grondplan_2_Verdiepin g_Nieuwe_Toestand.pdf	V+htZZ/3FMr2fJfI6r6XBg==
BA_26_Francisco_Ferrerlaan _188_S_B_Doorsnede_Bestaande_Toest and.pdf	bDeirwhy73xpotaCgtPqJg==
BA_27_Francisco_Ferrerlaan _188_S_N_Doorsnede_Nieuwe_Toestan d.pdf	p+Do8BRoWCCEoMat/nHhZA==