



2024_CBS_08520 OMV_2024069002 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met handel - zonder openbaar onderzoek - Sint-Pietersnieuwstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 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?

ESPEJO BV met als contactadres Torhoutse Steenweg 246, 8200 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2024069002) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met handel
- Adres: Sint-Pietersnieuwstraat 86-104, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 117B, 121B en 122V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
29 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen in Sint-Pietersnieuwstraat in de binnenstad van Gent. Het pand bevindt zich op het kruispunt met de Lammerstraat en nabij de Bagattenstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met diverse functies. In de nabije omgeving bevindt zich het cultuurcentrum VIERNULVIER, diverse rezazaken, handelspanden, woonzorgcentrum en de Universiteit van Gent. De panden van de voorliggende aanvraag bestaan enerzijds uit 4 hoge bouwlagen met een mansardedak met een volwaardig dakverdieping. Het andere pand bestaat uit 5 bouwlagen met een plat dak. Op het gelijkvloers bevindt zich een bestaande bakkerij, interieurwinkel en kledingwinkel. Gezien de helling van de straat is er ook veel niveauverschil tussen de verschillende panden. De totale kadastrale oppervlakte van de verschillende percelen bedraagt 539m².

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand Sint-Pietersnieuwstraat 84-94c is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 136731) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Flatgebouw van vijf traveeën en vier bouwlagen onder mansardedak (leien), voorzien van vijf dakkapellen met een gebogen fronton, van rond 1920. Neoclassicistische lijstgevel van Euvillesteen. Licht uitspringende middelste deurtravee, boven de entresol gemarkeerd door een trapezoidale houten erker met hekbekroning. Eerste twee bouwlagen met imitatiebanden. Entresol gevat tussen kordonlijst en twee brede balkons met ijzeren leuning. Twee bovenste verdiepingen per travee begrensd door kolossale composiete pilasters met festoensiering. Rechthoekige deurvensters van de derde bouwlaag in een omlijsting met kroonlijst; bovenste vensters met balustrade en geriemde omlijstingen met oren. Rechthoekige deur met bovenlicht en voorts versierd door middel van een gebogen fronton. Gekornist hoofdgestel met houten kroonlijst op klossen en met tandlijst. Benedenverdieping met twee winkelpuien.”

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. Zo kan een eigenaar van een vastgesteld pand een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

Het pand Sint-Pietersnieuwstraat 84-94c is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht “Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schueren en omgeving” (beschermingsbesluit van 08/04/2011). De wijk gevormd door de vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, de huizenrij Lamstraat [Lammerstraat] 1-11, het voormalig circus, de Minard-schouwburg en de

omgevende straten en blokken (Sint-Pietersnieuwstraat, Lamstraat [Lammerstraat], Parijsberg, Platteberg, Korianderstraat, Walpoortstraat) is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- historische waarde
- industrieel-archeologische waarde

De gevels en daken zichtbaar vanaf het openbaar domein van beide panden (Sint-Pietersnieuwstraat 84-94c en 96-104) maken deel uit van het wettelijk beschermde stadsgezicht "Feestlokaal Vooruit met omgeving" (beschermingsbesluit van 28/07/1983) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en artistieke waarde. In het beschermingsdossier wordt de historische en artistieke waarde van de gevels van de panden gelegen aan de hoek van de Bagattenstraat en de Sint-Pietersnieuwstraat als volgt gemotiveerd: als eclectische, op art nouveau geïnspireerde architectuur uit het begin van de 20ste eeuw, als stadsbeeldbepalend element door de functie als perspectiefluiters vanaf de lagergelegen Lammerstraat. De motivering van de historische en artistieke waarde van de panden gelegen tussen de Lammerstraat en het feestlokaal Vooruit, alsmede het smalle steegje Parijsberg, klinkt als volgt: als beeldbegeleidende elementen, namelijk bepleisterde 19de-eeuwse lijstgevels, qua karakter aansluitend bij de bebouwing aan de reeds beschermde overzijde van de Lammerstraat.

?De opname in het CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in twee beschermde stadsgezichten bevestigen de erfgoedwaarde van deze panden.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand nr. 98-94c zijn oorspronkelijke structuur vrijwel intact behield. Enkel de inbreng van een lift leidde tot een storende aanpassing van de hoofdtrap waarbij de leuning wel werden gerecupereerd. De beperkte verbouwingen van het interieur van de achterin gelegen woongelegenheden (keuken, badkamer, e.d.), de beperkte wijzigingen in het interieur van de woonentiteiten in de hoofdbouw en de storende vervanging van de ramen in de straatgevel hebben de erfgoedwaarde van het pand slechts plaatselijk aangetast.

De panden hebben een architecturale, artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen zoals vloerafwerkingen, nog aanwezige oorspronkelijke trap (bijbouw), paneel- en beglaasde deuren, schouwen met hun natuurstenen of houten schouwmantel, stucwerkplafonds met moulures en/of middenornament, lambrisering van de leefruimte en traphal in het bijgebouw, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van beide beschermde stadsgezichten.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met in totaal 18 rechtmatig tot stand gekomen woonunits en met 3 gelijkvloerse handelsruimten naar meergezinswoningen met 15 woonunits, en 2 gelijkvloerse handelsruimten en 1 gelijkvloerse reczaak.

PROGRAMMA

In de nieuwe toestand worden de 3 commerciële ruimtes geoptimaliseerd en 15 appartementen gerealiseerd.

Woonentiteiten

Sint-Pietersstraat 84-94: 7 woonentiteiten

Achterhuis: 3 woonentiteiten

Sint-Pietersnieuwstraat 96-104: 5 woonentiteiten

	Bestaande toestand	Nieuwe toestand
Studio	7	1
1-slaapkamerappartement	11	9
2-slaapkamerappartement	/	3
3-slaapkamerappartement	2	2
Totaal aantal entiteiten	20	15, gemiddelde nvo 69m ²

Er wordt een fietsenberging ingericht bij de meergezinswoning. Deze is bereikbaar via het naburige pand Bagattenstraat 177 via een bestaande erfdiensbaarheid. De fietsenberging is ook bereikbaar via de centrale inkomhal. De fietsenberging biedt plaats aan 28 fietsen. Er zal nog een tweede fietsenberging voorzien worden die enkel toegankelijk is vanuit linkse centrale inkom en biedt plaats voor 6 fietsen.

Commerciële ruimtes

De middelste commerciële ruimte blijft een handelszaak en zal dienst doen als bakkerij met achterliggende een atelierruimte, koelruimte en afwasruimte. Hier komt de bestaande bakkerij uit het rechter commerciële pand (BLOCH). Op de meest rechtse commerciële vloer wordt een reczaak ingericht. Deze zal dienst doen als tearoom. De tearoom bestaat uit 2 verbruiksruimtes, een bar en nieuw sanitair en een personeelsruimte. De linker commerciële zaak blijft ongewijzigd, detailhandel.

VERBOUWINGSWERKEN

In de voorliggende aanvraag worden in hoofdzaak interne verbouwingen uitgevoerd.

Kelderverdieping

De centrale, bestaande liftkoker wordt verwijderd. Een nieuwe wordt geplaatst meer rechts in het volume. Verder zijn er enkele interne verbouwingen. Zo wordt een muur verwijderd in berging 1 en nieuwe deuropeningen gemaakt.

Gelijkvloers

De bestaande achterliggende koer bij de bakkerij wordt dicht gebouwd en voorzien van een lichtstraat. Dit bijkomend volume zal dienst doen als verbruikszaal bij de nieuwe recafunctie. Het nieuwe volume heeft een oppervlakte van 30,3m². Het zal 1 bouwlaag hoog zijn. De lichtstraat wordt hellend voorzien om maximaal licht binnen te krijgen. De hoogte varieert van 4,58m tot 2,47m t.o.v. het vloerpeil.

Achteraan worden bestaande ruimtes samengevoegd en ingericht als fietsenberging. Er wordt ook een trap in de bestaande centrale winkelruimte gesupprimeerd.

Verdieping +0,5

Achteraan in het achterhuis wordt de bestaande trap verbouwd tot een bredere wenteltrap. Bij de woonentiteit in het achterhuis wordt een bijkomend terras voorzien, toegankelijk vanuit de leefruimte.

Verdieping +1

Bij App B 1.02 worden enkele bijkomende deuropeningen gemaakt. Er wordt ook een nieuw terras voorzien op het nieuwe platte dak van 6,1m². De diepte van het terras bedraagt 1,28m. Hierdoor zal de bouwdiepte toenemen tot 13,7m. Er moeten hiervoor geen scheidingsmuren aangepast worden. Het terras zal toegankelijk zijn vanuit de slaapkamer.

Bij App B 1.01 worden 2 studio's samengevoegd met een appartement. Hierdoor ontstaat een 3-slaapkamerappartement. Hierbij wordt vanuit de keuken een dakterras voorzien van 13,6m². Voor App LL 1.01 blijft de indeling ongewijzigd. Enkel wordt een bijkomend raamopening gemaakt in de achtergevel om een dakterras te voorzien op het bestaande platte dak met een oppervlakte van 8,3m². Hierdoor neemt de bouwdiepte toe tot 11,8m op de linker perceelsgrens. De inname van het dakterras kan gebeuren zonder wijziging van scheidingsmuren. Het overige deel van het dak wordt aangelegd als groendak.

Verdieping +2

Bij App B 2.02 worden enkele bijkomende deuropeningen gemaakt. Er wordt ook een nieuw uitpandig terras voorzien van 8m². Dit terras wordt overhangend voorzien boven de nieuwe aanbouw. De diepte van het terras bedraagt 1,30m. Hierdoor zal de bouwdiepte toenemen tot 13,7m. Er moeten hiervoor geen scheidingsmuren aangepast worden. Het terras zal toegankelijk zijn vanuit de slaapkamer.

Bij App B 2.01 worden 2 studio's samengevoegd met een appartement. Hierdoor ontstaat een 2-slaapkamerappartement. Hierbij wordt vanuit de keuken een dakterras voorzien van 4,2m². Deze bevindt zich op het dak van de keuken van het onderliggende appartement.

Voor App LL 2.01 blijft de indeling ongewijzigd. Enkel wordt een bijkomend raamopening gemaakt in de achtergevel om een uitkragend terras te voorzien met een oppervlakte van 4,0m² en een diepte van 1,20m. Hierdoor neemt de bouwdiepte toe tot 10,7m op de linker perceelsgrens. De inname van het dakterras kan gebeuren zonder wijziging van scheidingsmuren.

Verdieping +2,5

De bestaande studio wordt uitgebreid van 18m² naar 40,6m². Binnen deze ruimte wordt een keuken, leefruimte en slaaphoek voorzien. De badkamer is apart. Bij de studio wordt geen buitenruimte voorzien.

In het achterhuis wordt het bestaande appartement verbouwd waarbij een opening wordt gemaakt tussen de keuken en leefruimte alsook een inpandig terras wordt voorzien bij de leefruimte. Het inpandig terras is 4,6m² groot met een diepte van 1,20m.

Verdieping +3

Bij App B 3.02 worden enkele bijkomende deuropeningen gemaakt. Er wordt ook een nieuw uitpandig terras voorzien van 8,1m². Dit terras wordt overhangend voorzien boven de nieuwe aanbouw. De diepte van het terras bedraagt 1,30m. Hierdoor zal de bouwdiepte toenemen tot 13,7m. Er moeten hiervoor geen scheidingsmuren aangepast worden. Het terras zal toegankelijk zijn vanuit de slaapkamer.

Bij App B 3.01 wijzigt de indeling van de slaapkamer en de badkamers. Er wordt bijkomend een dakterras voorzien van 10,2m² bovenop de slaapkamer van het onderliggende appartement. De diepte van het terras is 2,87m.

Voor App LL 3.01 blijft de indeling ongewijzigd. Enkel wordt een bijkomend raamopening gemaakt in de achtergevel om een uitkragend terras te voorzien met een oppervlakte van 4,0m² en een diepte van 1,20m. Hierdoor neemt de bouwdiepte toe tot 10,7m op de linker perceelsgrens. De inname van het dakterras kan gebeuren zonder wijziging van scheidingsmuren.

Verdieping +4

Twee bestaande appartementen worden samengevoegd tot 1 appartement B 4.01. Dit wordt een 3-slaapkamerappartement. Het appartement wordt voorzien van 2 buitenruimtes. Een eerste buitenruimte die toegankelijk is vanuit de keuken. De diepte bedraagt 1,30m. Hierdoor neemt de bouwdiepte toe 13,7m. Hiervoor worden geen scheidingsmuren opgehoogd. Een tweede terras wordt voorzien bij de eerste slaapkamer. Het terras is 8,0m² groot en heeft een diepte van ca. 2,0m en wordt voorzien op het platte dak van de keuken van het onderliggende appartement.

Voor App LL 4.01 blijft de indeling ongewijzigd. Enkel wordt een bijkomend raamopening gemaakt in de achtergevel om een uitkragend terras te voorzien met een oppervlakte van 4,0m² en een diepte van 1,20m. Hierdoor neemt de bouwdiepte toe tot 10,6m op de linker perceelsgrens. De inname van het dakterras kan gebeuren zonder wijziging van scheidingsmuren.

Tot slot wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd alsook een nieuwe septische put aangelegd van 5000L.

2. HISTORIEK

Volgende relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

-Op 10/09/1979 werd een vergunning afgeleverd voor de verfraaiing van een winkelpui (KW S-59-79).

-Op 03/07/2003 werd een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van een rusthuis (2002/32).

Handhaving

Voor het pand Sint-Pietersnieuwstraat 84-94: Dit betreft een rechtmatig tot stand gekomen appartementsgebouw, bestaande uit 2 handelszaken en 10 appartementen.

Voor het pand Sint-Pietersnieuwstraat 96-104: De dienst Toezicht beschouwt dit pand als een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning voor 8 appartementen en 1 handelszaak.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven: *(deze zijn integraal na te lezen op het omgevingsloket)*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. 4.002/44021/32.11:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies.

Motivering

De omgeving rond feestlokaal Vooruit werd beschermd als stadsgezicht omwille van de historische en artistieke waarde. Betrokken pand bezit hierin een beeldbegeleidende waarde. De historische gevel is ingeplant op een gebogen voorbouwlijn die de afbakening vormt van het beschermde stadsgezicht.

De aanvraag beoogt een verbouwing van betrokken panden met behoud van de voorgevels. Het schrijnwerk zou evenwel worden vervangen door nieuw geschilderd, houten schrijnwerk. Het aanvraagbundel bevat hiervan evenwel geen detailtekeningen.

Gelet op de specifieke afbakening van het beschermd stadsgezicht, doet het Agentschap O.E. geen uitspraak aangaande de verbouwingen achter de voorgevellijn.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

Voorafgaand aan de uitvoering dienen de uitvoeringstekeningen van het nieuwe schrijnwerk goedgekeurd te worden door de erkende onroerenderfgoedgemeente (stedelijke dienst monumentenzorg)

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. 071841-002/PV/2024:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Tussen de ondergrondse garage (Bagattenstraat 117) en de fietsenberging dient een sas voorzien te worden.

- Studio LL 3.02 dient ook toegang te hebben tot het trappenhuis van de achterbouw als 2de evacuatieweg.

- Er wordt benadrukt dat de verbinding(schuif)deuren tussen de Bloch-tearoom en de winkel (in de gang) zelfsluitend dienen te zijn. Bij brand zelfsluitende deuren zijn hier niet toegestaan, aangezien de gang een evacuatieweg is voor de woonentiteiten. Bij voorkeur worden hier zelfsluitende (doordraaiende) deuren voorzien.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 mogelijk niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 3.9 Afvalruimte bij horecazaken: Dit artikel schrijft voor dat elke nieuwe horecafunctie – zowel in nieuwbouw als via een functiewijziging van een (deel van een) bestaand pand – en elke horecazaak die zijn oppervlakte uitbreidt, een ruimte moet hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4 m² groot zijn en voldoende verlucht zijn. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

Toetsing: mogelijk niet conform: In voorliggende aanvraag wordt het meest rechtse commerciële pand omgevormd naar een recafunctie. Echter is het niet duidelijk of er voldoende afvalruimte wordt voorzien bij de recazaak. De bergingen op de -1 worden toegekend als bergingen bij de woonentiteiten. Op het gelijkvloers is wel een 'afwas bij BLOCH' echter is het niet duidelijk of hier ook afval zal gestockeerd worden. Omdat noch de beschrijvende nota, noch de plannen hierin duidelijkheid brengen wordt dit al **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Artikel 3.10 Afvoerkanalen voedselbereidingen: Dit artikel schrijft voor dat lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in openlucht. De uitlaat van de keukendampen/ovens bakkerij moeten zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

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.

Toetsing: **niet conform**. Dit is niet af te lezen uit het ontwerp. Noch in de beschrijvende nota, noch op de plannen wordt hierover iets gezegd. Bijgevolg wordt dit 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 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.

De aanvraag valt onder

- **Artikel 3** van de toegankelijkheidsverordening: conform dit artikel moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.
- **Artikel 5** van de toegankelijkheidsverordening: Bij handelingen aan meergezinswoningen, waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, is dit besluit van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

De aanvraag is niet in overeenstemming met bovenstaande artikels.

Conform artikel 35 van deze verordening wordt de beoordeling van de toegankelijkheid van aanvragen m.b.t. voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones of aanvragen m.b.t. het varend erfgoed, overgelaten wordt aan de entiteit die belast is met taken van beleidsuitvoering inzake onroerend erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet in zijn advies weten dat in dit dossier de werken voor toegankelijkheid voldoende overeenkomen met de erfgoedwaarden.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieu gerelateerde wetgeving

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.

Indien de bakkerij bij het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen (brood, banket, koek, biscuit, deegwaren, enz.) of op basis van suiker of cacao toestellen gebruikt met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW of meer dan is het bedrijf indelingsplichtig conform Vlarem II. Ook de opslag van gevaarlijke producten/gassen, de exploitatie van koelinstallaties, enz kan indelingsplichtig zijn.

AFVALWATER - VET

De opstapeling van vetten afkomstig van het afvalwater van een bakkerij 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.

GEURHINDER BAKKERIJ/HORECA

De uitlaat van de keukendampen/ovens bakkerij moeten 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. Dit is niet af te lezen uit het ontwerp.

GELUIDSHINDER HORECA

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.

- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.

- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

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.

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:

Algemeen

De waterhuishouding van de site wordt in het aanvraagdossier zeer summier besproken en geduid op plannen.

De panden worden grondig gerenoveerd met werken aan het afvoerstelsel van regen- en vuilwater.

Er worden geen volume uitbreidingen voorzien, uitgezonderd het dichtbouwen van de verharde binnenkoer, thv nr 84.

Conform artikel 4 van de GSVH dient het gehele project te voldoen aan de wetgeving.

Gescheiden stelsel

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

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater dient aangesloten te worden op de (openbare) RWA van de Sint-Pietersnieuwstraat. De straat is m.a.w. voorzien van een gescheiden stelsel.

Verharding

/

Hemelwaterput en groendak

Volgens het aanvraagdossier is er gezien het perceel volledig volgebouwd is en grotendeels onderkelderd is, geen mogelijkheid tot het plaatsen van een regenwaterput.

In tegenstelling tot bovenstaande wordt wel voorzien in de aanleg van een ondergrondse septische put ter hoogte van de uitbreiding.

Er werd volgens het dossier onderzoek gedaan naar de mogelijkheid een deel van de kelder waterdicht te maken en als extra hemelwateropslag te gebruiken. De enige mogelijke positie is de kelderruimte onder de gemeenschappelijke inkomhal. Echter heeft dit een negatieve impact op vlak van erfgoedwaarde. Het toezichtluik van de put zou in de inkomhal van de appartementen komen te zitten, waar momenteel een goed bewaarde mozaïek vloer ligt.

Volgens de foto toegevoegd aan het dossier is er reeds een inspectiedeksel in de gang. Het kan uit de plannen of tekst niet opgemaakt worden wat de functie van dit deksel is.

De voorkeur van de bouwheer gaat uit naar het gebruik van de bestaande hemelwaterput ter hoogte van het achterhuis. In het dossier wordt geen verdere uitleg gegeven. Op de plannen staat er dat 1 hemelwaterput wordt gesupprimeerd en 1 waarvan men het volume

niet kent. Er wordt niet aangegeven of er een pompsysteem wordt voorzien voor hergebruik en waarvoor het hemelwater zal hergebruikt worden. Er worden op de plannen geen aftappunten voorzien.

Men stelt in het dossier dat ter compensatie de bestaande platte daken als groendak ingericht worden om op die manier toch voor een vertraagde afwatering te zorgen. Er wordt in het dossier niet vermeld wat de buffercapaciteit zal zijn van de groendaken. Een deel van de platte daken worden volgens de plannen voorzien van een terras. De platte daken A en G worden niet ingetekend als groendak.

Conform de GSVH dient het opgevangen hemelwater maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De bestaande hemelwaterputten dienen hergebruikt te worden.

De kelder onder de gemeenschappelijk inkomhal dient waterdicht gemaakt te worden of voorzien van een regenwaterzak. Het bestaande inspectiedeksel kan hergebruikt worden.

De hemelwaterputten dienen voorzien van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater dient hergebruikt voor het sanitair, onderhoud, aansluiting wasmachines. Het aantal of genre aftappunten mogen afgestemd worden op het maximaal volume hemelwater dat kan opgevangen worden in de hemelwaterputten.

Indien ook water gecapteerd wordt van de groendaken (zie verder) dan dient men de nodige filters te voorzien (uitlogging). Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De platte daken die niet aangesloten zijn op de hemelwaterput(ten) dienen aangelegd te worden als groendak.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m². Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Infiltratievoorziening

Er wordt geen infiltratievoorziening geplaatst.

Conform de bepaling uit de GSVH zou deze wel moeten geplaatst worden. De berekening van de dimensionering in het aanvraagdossier is foutief.

Gezien de situatie kan er akkoord gegaan worden met het niet aanleggen van een infiltratievoorziening op voorwaarde dat bovenstaande voorwaarden ter harte genomen worden.

Er wordt momenteel niet voldaan aan de GSV en het ABR. Bovenstaande maatregelen dienen nageleefd te worden.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

VERBOUWINGSWERKEN

Erfgoed

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde verbouwing voor een meergezinswoning verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van de panden. De panden blijven meergezinswoningen conform de oorspronkelijke bestemming. Behoud van de oorspronkelijke structuren, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen moet de basis vormen voor de indelingen en omvang van de woonentiteiten.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bijlage 2 Addenda B30-E12 is het noodzakelijk om addendum "B33 – informatie onroerend erfgoed", toe te voegen aan de aanvraag. De elementen vermeld in artikel 6.3.2, tweede lid, van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014, moeten hierin worden toegevoegd aangezien de aanvraag betrekking heeft op handelingen aan of in een beschermd goed, waarvoor een toelating vereist is, zoals vermeld in artikel 6.4.4, § 2, van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De ingediende erfgoednota bevat echter te weinig informatie. Alle wijzigingen aan de straatgevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein hadden gedetailleerd moeten verduidelijkt zijn in deze bijlage. Hieruit moest blijken welke materialen, onderdelen, kleuren en afwerking van de straatgevels en bedaking wijzigen. De aanvraag vermeldt dat het schrijnwerk van de straatgevels wordt vervangen. Voor alle nieuwe materialen en onderdelen moest voldoende informatie (detailtekeningen, technische fiches en dergelijke) worden toegevoegd om de nieuwe toestand tot in detail te kunnen vergelijken met de bestaande toestand van het pand. Enkel op basis hiervan kon worden afgewogen of de erfgoedwaarden van het pand en het beschermde stadsgezicht bewaard blijven. **Door het ontbreken van deze informatie wordt voor alle wijzigingen aan de straatgevels en de bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein een ongunstig advies verleend.**

Mits aan de bijzondere voorwaarden wordt voldaan, kunnen alle overige wijzigingen aan beide panden gunstig geadviseerd worden. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

Uitbreiding gelijkvloers

Op het gelijkvloers wordt de bestaande, ingesloten open ruimte bebouwd met een nieuw volume dat zal dienst doen als verbruikerszaal bij de recazaak. Het betreft een nieuw volume met een oppervlakte van ca. 30m². Het perceel heeft al een zeer hoge bebouwingsgraad. Het is echter niet gebruikelijk om de resterende ruimte ook dicht te bouwen. Echter is deze buitenruimte weinig kwalitatief en zou er de bezorgdheid zijn dat deze in gebruik wordt genomen bij de recazaak. Dit zal vermoedelijk meer overlast met zich meebrengen dan het bebouwen van het deel. Bovendien is de buitenruimte ingesloten en bevindt zich achterliggende nog een bouwvolume waardoor enkel de opening tussen beide volumes wordt ingenomen. Er is niet echt sprake van een toename in bouwdiepte. Rekening houdende met deze specifieke context, het programma van de aanpalende percelen, en een inpasbare functie van reca kan er gunstig advies gegeven worden voor het dichtbouwen met 1 bouwlaag in functie van een recazaak.

Toevoeging terrassen

In de nieuwe toestand zullen alle 14 appartementen beschikken over een private buitenruimte. Enkel de studio zal hierover niet beschikken. In de bestaande toestand met 21 entiteiten (waarvan 18 rechtmatig tot stand gekomen) zijn er nauwelijks entiteiten met buitenruimte. In het ontwerp is gezocht naar plaatsen om een terras te voorzien waardoor er geen wijziging moet doorgevoerd worden aan scheidingsmuren. Er werd ook rekening gehouden met onderliggende woonfunctie waardoor op de cruciale plaatsen de bouwdiepte van het terras werd beperkt tot 130cm omwille van voldoende lichtinval in de ondergelegen entiteit. De bouwdiepte op de verdieping neemt hierdoor toe tot 13,7m. Dit is meer dan gebruikelijk. Door de meerwaarde die gecreëerd wordt door het toevoegen van een private buitenruimte en het niet verder ophogen van scheidingsmuren is deze bouwdiepte ruimtelijk te verantwoorden. Aan de rechter perceelsgrens bevinden zich in de scheidingsmuur bestaande openingen. Op basis van het terreinprofiel lijken de openingen zich op een hogere hoogte (>180cm boven vloerpeil) te bevinden waarbij er geen zicht kan genomen worden. Bovendien betreft dit een Burgerrechtelijke aangelegenheid.

PROGRAMMA

Wonen

In de bestaande toestand zijn er 21 woonentiteiten, waarvan er slechts 18 rechtmatig tot stand gekomen zijn. Van die 18 zijn er 7 studio's en 11 keer een 1-slaapkamerappartement. In de nieuwe toestand zijn er verschillende studio's gesupprimeerd en samengevoegd waardoor er slechts 1 studio overblijft, 9 keer 1-slaapkamerappartementen zijn, 3 keer 2-slaapkamerappartementen en 2 keer 3-slaapkamerappartementen. De verbouwingen werken beogen een betere mix waarbij de gemiddelde nettovloeroppervlakte stijgt. Dit zal ook zorgen voor een gevarieerder publiek. Gezien de ligging in de binnenstad is dit zeer wenselijk en wordt dit positief beoordeeld.

Samen met een betere mix stijgt ook de woonkwaliteit. In het ontwerp is gezocht om studio's samen te voegen tot meer kwalitatieve woonentiteiten. Alle entiteiten beschikken over een voldoende grote slaapkamer(s), keuken, leefruimte en berging. De woonkwaliteit wordt in project ook aanzienlijk verhoogd door het toevoegen van een private buitenruimte bij alle appartementen.

Mobiliteit

In voorliggende aanvraag is er een daling van het aantal woonentiteiten. In de bestaande toestand is er geen inpandige fietsenstalling voor de 18 rechtmatige entiteiten. Ondanks de verlaging in aantal woonentiteiten werd toch gezocht naar een inpandige fietsenberging die plaats biedt aan 28 + 6 fietsen. De fietsenberging wordt ontsloten via een bestaande erfdienstbaarheid. Het voorzien van een inpandige fietsenberging heeft een positieve impact op de woonkwaliteit en zal ook de druk op het openbaar domein doen afnemen. De fietsenberging wordt positief beoordeeld. In wat volgt staan enkele suggesties beschreven om het gebruikscomfort van de fietsenberging nog te verbeteren. Dit wordt opgenomen bij de **opmerkingen**.

Om het gebruikscomfort van de fietsenberging zo optimaal mogelijk te maken zijn volgende zaken aangewezen:

- De gang naar de fietsenberging op de +0,5 verdieping is lang, smal, en kronkelig. Dit traject zou verbeterd kunnen worden door de deur naar de fietsenberging in het verlengde van looplijn te plaatsen (in het verlengde van de rode pijl op de afbeelding bij opmerkingen) en de deur een netto vrije doorgang van minstens 1,10m te geven.
- Om het gebruik van de zone voor het parkeren van buitenmaatse fietsen te stimuleren en op lange termijn te garanderen, is het aangewezen dat deze zone op de grond wordt aangeduid en visueel onderscheiden wordt van de fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen. Dit kan bijvoorbeeld door de fietsparkeervakken voor buitenmaatse fietsen in het wit te omlijnen of door de zone een opvallend kleur te geven en het symbool van buitenmaatse fietsen aan te brengen.

Commerciële functies

De 3 bestaande handelsruimten worden omgevormd naar 2 handelsruimten en 1 recazaak. Gezien de ligging in de binnenstad, de nabije omgeving en de ligging in kernwinkelgebied zijn deze functie ruimtelijk goed inpasbaar.

Voor het horecagedeelte:

- Wat betreft het afval:

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

- Wat betreft 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.

- Wat betreft geluid:

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek.

Voorliggende aanvraag beoogt het optimaliseren van de woonunits met een daling in entiteiten en een verhoging van de woonkwaliteit. Ook de functiewijziging naar reca is ruimtelijk inpasbaar.

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_2024069002_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 het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met handel aan ESPEJO bv (O.N.:0656535590) gelegen te Sint-Pietersnieuwstraat 86-104, 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 6 augustus 2024 met kenmerk 071841-002/PV/2024).

Bijzondere aandachtspunten:

- *Tussen de ondergrondse garage (Bagattenstraat 117) en de fietsenberging dient een sas voorzien te worden.*
- *Studio LL 3.02 dient ook toegang te hebben tot het trappenhuis van de achterbouw als 2de evacuatiweg.*
- *Er wordt benadrukt dat de verbindings(schuif)deuren tussen de Bloch-tearoom en de winkel (in de gang) zelfsluitend dienen te zijn. Bij brand zelfsluitende deuren zijn hier niet toegestaan, aangezien de gang een evacuatiweg is voor de woonentiteiten. Bij voorkeur worden hier zelfsluitende (doordraaiende) deuren voorzien.*

Erfgoed

EXTERIEUR:

1. Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en voor panden die deel uitmaken van een beschermd stadsgezicht gelden uitzonderingen op de huidige EPB-eisen (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Waardevol en oorspronkelijk schrijnwerk en gevelafwerkingen kunnen op basis van deze uitzonderingsmaatregel behouden blijven. Het aluminium

schrijnwerk in de straatgevel kan niet behouden blijven op basis van deze uitzonderingsmaatregel aangezien dit schrijnwerk geen erfgoedwaarde heeft.

Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:

- vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevels of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

2. In een beschermd stadsgezicht moeten alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, dienen te worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. De vervanging van schrijnwerk of glas, het wijzigen van kleur of afwerking van de gevel of gevelonderdelen, het aanbrengen van publiciteit enzovoort zijn enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermde-stads-dorpsgezicht>.

Het eerder vervangen schrijnwerk van de voorgevel (verdieping +1 en hoger) is bijzonder storend en tast de erfgoedwaarden van het pand aan. Een vervanging van dit schrijnwerk naar oorspronkelijk model (geschilderd houten schrijnwerk met een indeling en profilering naar oorspronkelijk model) is inderdaad noodzakelijk, maar wordt door het ontbreken van informatie niet aanvaard binnen deze omgevingsvergunning.

Als voorwaarde wordt gesteld dat voorafgaandelijk aan de uitvoering van alle werken aan de gevel en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein nog een melding van werken in een stadsgezicht wordt ingediend bij de Stad Gent en dat hiervoor de meldingsprocedure wordt doorlopen.

We merken bovendien op dat volgende materialen vermoedelijk foutief werden aangeduid in de legende:

- de frontons van de dakkapellen worden aangeduid als zwart aluminium butienschrijnwerk. De frontons bestaan echter nog uit de wit geschilderde houten, oorspronkelijke profielen. Een wijziging door een ander materiaal en kleur zal niet worden aanvaard.
- De dakbedekking van het bovenste deel van het mansardedak bestaat uit rode pannen in plaats van uit leien. Het verschil in dakbedekking tussen beide dakvlakken van een mansaredak is kenmerkend voor deze dakvorm uit deze bouwperiode. Een wijziging door een ander materiaal en kleur zal niet worden aanvaard.

INTERIEUR:

1. Compartimentering van vloeren, wanden en deuren moet gebeuren met een maximaal behoud van deze structuren en elementen. Vloeren moeten tussen de roostering worden voorzien van brandwerende platen zodat de moulureplafonds zichtbaar kunnen behouden blijven. Oorspronkelijke trappen kunnen aan de onderzijde van brandwerende beplating worden voorzien.

2. gelijkvloerse verdieping en verdieping 0.5:

- De waardevolle lambrisering, het fraaie moulureplafond en het beglaasde deurgeheel (interieur) van de inkomhal van nr. 84-94C moet integraal en zichtbaar behouden blijven. Doorsnede B bestaande toestand van deze inkomhal is niet correct weergegeven.
- De 3 ramen tussen de nieuwe keldertrap en binnenkoer 2 moeten zichtbaar behouden blijven. Indien compartimentering vereist is omdat de binnenkoer wordt gebruikt voor de tearoom en de circulatieruimte hoort bij een ander compartiment, kan dit enkel gebeuren door toevoeging van een raam met brandweerstand aan de zijde van de koer. Het dichtn of dichtmetselen van de ramen is niet aanvaardbaar.
- Alle waardevolle interieurelementen zoals moulureplafonds, lambriseringen, paneeldeuren, beglaasde deuren, schouwen met schouwmantel, oorspronkelijke trappen, enzovoort moeten zichtbaar behouden blijven. Het omkassen van de schrijnwerkgeheel tussen de leefruimte en slaapkamer 2 van appartement B0.01 is aanvaardbaar omwille van de nieuwe functies van de ruimtes maar deze omkasting moet op een reversibele manier gebeuren en mag het oorspronkelijke schrijnwerk niet beschadigen.

3. verdieping +1:

- Alle waardevolle interieurelementen zoals moulureplafonds, lambriseringen, paneeldeuren, schouwen met schouwmantel, oorspronkelijke trappen, enzovoort moeten zichtbaar behouden blijven. De hoekschouw met marmeren schouwmantel in de leefruimte van appartement B1.01 moet behouden blijven.

4. verdieping +2,5:

- Alle waardevolle interieurelementen zoals moulureplafonds, lambriseringen, paneeldeuren, schouwen met schouwmantel, oorspronkelijke trappen, enzovoort moeten zichtbaar behouden blijven. De hoekschouw met marmeren schouwmantel in de keuken/eetruimte en de marmeren schouwmantel in de leefruimte van appartement B2.03 moeten behouden blijven.

5. verdieping +3:

- De licht uitkragende balkons aan de straatgevel werden op de bestaande noch op de nieuwe toestand getekend. Als voorwaarde wordt gesteld dat de balkons ongewijzigd moeten behouden blijven.

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.

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/richtlijngeurhinder.

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

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 voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Afvalruimte

Er moet in pandig voldoende ruimte voorzien worden voor opslag van bedrijfsafval bij de reenzaak, conform artikel 3.9 van het Algemeen Bouwreglement.

Gescheiden stelsel

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater dient aangesloten te worden op de (openbare) RWA van de Sint-Pietersnieuwstraat. De straat is m.a.w. voorzien van een gescheiden stelsel.

Hemelwaterput en groendak

Conform de GSVH dient het opvangen hemelwater maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

De bestaande hemelwaterputten dienen hergebruikt te worden.

De kelder onder de gemeenschappelijk inkomhal dient waterdicht gemaakt te worden of voorzien van een regenwaterzak. Het bestaande inspectiedeksel kan hergebruikt worden. De hemelwaterputten dienen voorzien van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Het hemelwater dient hergebruikt voor het sanitair, onderhoud, aansluiting wasmachines. Het aantal of genre aftappunten mogen afgestemd worden op het maximaal volume hemelwater dat kan opgevangen worden in de hemelwaterputten. Indien ook water gecapteerd wordt van de groendaken (zie verder) dan dient men de nodige filters te voorzien (uitlogging).

De platte daken die niet aangesloten zijn op de hemelwaterput(ten) dienen aangelegd te worden als groendak.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50l/m².

Bemaling

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

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

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.

Indien de bakkerij bij het bereiden van voedingsproducten op basis van plantaardige melen (brood, banket, koek, biscuit, deegwaren, enz.) of op basis van suiker of cacao toestellen gebruikt met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW of meer dan is het bedrijf indelingsplichtig conform Vlarem II. Ook de opslag van gevaarlijke producten/gassen, de exploitatie van koelinstallaties, enz kan indelingsplichtig zijn.

Afvalwater-Vet

De opstapeling van vetten afkomstig van het afvalwater van een bakkerij 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.

Afvoerkanalen voedselbereidingen

Het afvoerkanaal voor voedselbereidingen moet geplaatst worden conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. De uitlaat moet 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.

Geluidshinder Horeca

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

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).

Huisnummering

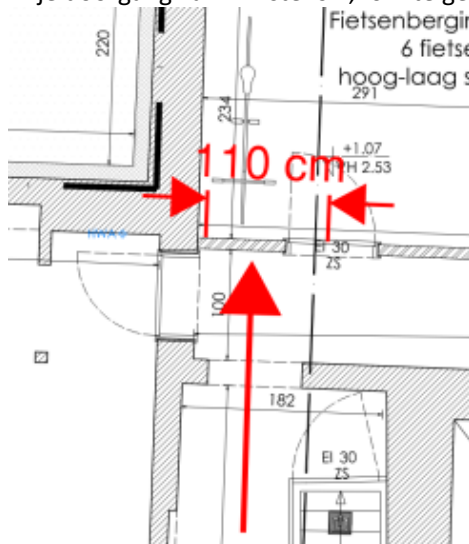
De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

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.

Mobiliteit

Om het gebruikscomfort van de fietsenbergingen zo optimaal mogelijk te maken zijn volgende zaken aangewezen:

- De gang naar de fietsenberging op de +0,5 verdieping is lang, smal, en kronkelig. Dit traject zou verbeterd kunnen worden door de deur naar de fietsenberging in het verlengde van looplijn te plaatsen (in het verlengde van de rode pijl op de onderstaande afbeelding) en de deur een netto vrije doorgang van minstens 1,10m te geven.



- Om het gebruik van de zone voor het parkeren van buitenmaatse fietsen te stimuleren en op lange termijn te garanderen, is het aangewezen dat deze zone op de grond wordt aangeduid en visueel onderscheiden wordt van de fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen. Dit kan bijvoorbeeld door de fietsparkeervakken voor buitenmaatse fietsen in het wit te omlijnen of door de zone een opvallend kleur te geven en het symbool van buitenmaatse fietsen aan te brengen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig 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 beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van

die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de 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_08520 - OMV_2024069002 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met handel - zonder openbaar onderzoek - Sint-Pietersnieuwstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024069002

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_BLOCH_G_B_A.pdf	UoXUI7gu+rv7PBfv9Dh41A==
BA_BLOCH_G_B_B.pdf	bhMyahqUJSxJboW00Cwwfw==
BA_BLOCH_G_B_C.pdf	dMSLjIbGiVYVkJogpOfqmg==
BA_BLOCH_G_B_D.pdf	I3pL7Q52DLfkrhszLRFgQ==
BA_BLOCH_G_B_E.pdf	5GTG7yk0oR8jGWXXoKkRkg==
BA_BLOCH_G_B_F.pdf	8cHrwPLHkqcQj5mRE9InkQ==
BA_BLOCH_G_B_G.pdf	dbLg4ZRrB4/Vw9aS7ihL4w==
BA_BLOCH_G_B_H.pdf	OMfwnbH3qoJW2sNW8CjcXA==
BA_BLOCH_G_B_I.pdf	TEQZi6TtHKQBCsOEzNUWiQ==
BA_BLOCH_G_B_legende.pdf	rhIMevbkCLim3+Nllc/LWA==
BA_BLOCH_G_N_A.pdf	hWZITfv2nvu5xQkj4J8B4A==
BA_BLOCH_G_N_B.pdf	CVB+Ncr9QNEGXmK8cQQAUA==
BA_BLOCH_G_N_C.pdf	XjXzVqzTF3xfTdDhQcnSNQ==
BA_BLOCH_G_N_D.pdf	aOErUE05MdA8OUUyohEOxw==

BA_BLOCH_G_N_E.pdf	SCu79sZYVC76EXugzFo9yQ==
BA_BLOCH_G_N_F.pdf	atQ3JNdFmNa5X+hIsG+jqg==
BA_BLOCH_G_N_G.pdf	bzfRdixQMAbvO5xbZnTuJQ==
BA_BLOCH_G_N_H.pdf	dj92Q4ow9Ywr+5oQJVTZMA==
BA_BLOCH_G_N_I.pdf	ijW6iP5tiPRsfzrSqZxnVQ==
BA_BLOCH_I_B_1.pdf	evh4Dc5J1W3Ir+CBPNyAkw==
BA_BLOCH_I_N_1.pdf	hPJ6bVBiYcdZf+lqPPmz2g==
BA_BLOCH_L_B_1.pdf	MFwT+22RYwkqUNs3swsMGA==
BA_BLOCH_L_N_1.pdf	CSUORMzaAURtBiFmdTTnpQ==
BA_BLOCH_P_B_-1.pdf	CmGBq6a4Q3XeWJ0QGse+Ag==
BA_BLOCH_P_B_+0.5.pdf	3Dx7JeAiSikWlsGwSjyX+w==
BA_BLOCH_P_B_+0.pdf	aKR/LTno1XFtwhC6oNYo4Q==
BA_BLOCH_P_B_+1.pdf	m7gphTELL+HLtHoRIjzUw==
BA_BLOCH_P_B_+2.5.pdf	qadJheSeKoStH3CkaoN06g==
BA_BLOCH_P_B_+2.pdf	TqrWM447ONWqwKwdIG+8WQ==
BA_BLOCH_P_B_+3.pdf	jpXWJztGFa0qQuuhDnOcnng==
BA_BLOCH_P_B_+4.pdf	1/jG21kPw+QWVA6WyX1Nlg==
BA_BLOCH_P_B_DAK.pdf	B9+g8w7ylBaRY6JPsx6iw==

BA_BLOCH_P_N_-1.pdf	IUNGC7+v80b7UPMckvd4fQ==
BA_BLOCH_P_N_+0.5.pdf	mjc/WZIXQFhvD3qjEDdCSw==
BA_BLOCH_P_N_+0.pdf	GhEZxB+AFwHl+Ed6yys6Dw==
BA_BLOCH_P_N_+1.pdf	wtbFAUFY/m//PFeb2mGK2w==
BA_BLOCH_P_N_+2.5.pdf	fpqNjpsMI8QDNbOLapZEHg==
BA_BLOCH_P_N_+2.pdf	ChahNSXz7tl6ADfIQqbe1Q==
BA_BLOCH_P_N_+3.pdf	ZYs+4V88S2naF6SXuz3iKA==
BA_BLOCH_P_N_+4.pdf	Dodyh3CQ2oTxM9AviZTKiQ==
BA_BLOCH_P_N_DAK.pdf	DqykFICz03fCl09xnmjb3g==
BA_BLOCH_S_B_A.pdf	gKYAUG4yuDgEmWbhWNEgxA==
BA_BLOCH_S_B_B.pdf	/W/1Za3PmF+FzDuBLEkrZg==
BA_BLOCH_S_B_C.pdf	iiClHrRGevLhekxfTehaVg==
BA_BLOCH_S_B_D.pdf	69sGkhTYnwjrIxf/eNGMhA==
BA_BLOCH_S_B_E.pdf	PNqad2CaixeGfH78llJgjQ==
BA_BLOCH_S_B_F.pdf	vYEkuoTFhw8Q1uS2v/di3Q==
BA_BLOCH_S_B_G.pdf	XY3rXqA5zS8fB+YmpN9sRg==
BA_BLOCH_S_B_H.pdf	LQ1BeukRtBgL3PuO8beqZA==
BA_BLOCH_S_N_A.pdf	FrETDddS5flxdTtO6pdCzQ==

BA_BLOCH_S_N_B.pdf	q+rwC0ClxOch7tMAB7Yucw==
BA_BLOCH_S_N_C.pdf	B3k8dqN5dwnGgD3QmrnQpg==
BA_BLOCH_S_N_D.pdf	RBtuP7idKKL9fPAPftydSA==
BA_BLOCH_S_N_E.pdf	lkgqkaM0Gk/0pCZc0H50Vw==
BA_BLOCH_S_N_F.pdf	H78sz3v3yBeCZ0ZmlzFLNQ==
BA_BLOCH_S_N_G.pdf	D30t24t9etkq8Fa3EkpwcA==
BA_BLOCH_S_N_H.pdf	w7i24ry/9p0ee1kJOxgj3w==
BA_BLOCH_T_B_1.pdf	jCXMaup2+efqRcts7VeLeQ==
BA_BLOCH_T_B_2.pdf	tDv/+6N/f+BCaz9bAbwlXw==
BA_BLOCH_T_N_1.pdf	dIDYD9bspBuci5UREmjfFw==
BA_BLOCH_T_N_2.pdf	hzkN0bH0lv6zCj7F1AFkNA==