



2024_CBS_08940 OMV_2024101578 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van de functie handel naar horeca (koffiebar) - zonder openbaar onderzoek - Jozef Van Crombrughestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 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?

De heer Gyuner Mehmed met als contactadres Meulesteedsesteenweg 185 bus A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024101578) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van de functie handel naar horeca (koffiebar)
- Adres: Jozef Van Crombrughestraat 1A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 1842W

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

OMGEVING

Het perceel van aanvraag is gelegen langs de Jozef Van Crombrugghestraat op het kruispunt van deze straat, de Tolhuislaan, de Gerald Mercatorstraat en de Antoon Sanderusstraat in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van overwegend drie bouwlagen.

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich een handelshuis bestaande uit een hoofdvolume van drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Verder beschikt het pand over een aanbouwwolume van twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Tot slot bevindt zich aansluitend een gelijkvloers aanbouwwolume (magazijn) afgewerkt met een plat dak.

INDELING

Op heden beschikt het pand op het gelijkvloers over een handelszaak. In het gelijkvloerse aanbouwwolume bevindt zich een magazijn (opslagruimte bijhorend aan het magazijn). Op de verdiepingen bevindt zich een woonentiteit. Op het eerste verdiep bevindt zich een leefruimte en keuken in het hoofdvolume. In het aanbouwwolume bevindt zich een badkamer. Op het tweede verdiep bevinden zich twee slaapkamers en een bergkamer.

De woonentiteit is onlosmakelijk verbonden met de gelijkvloerse handelszaak aangezien deze niet beschikt over een eigen toegang. De woonentiteit is toegankelijk vanuit de traphal die uitkomt in de handelszaak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de omvorming van de gelijkvloerse handelszaak tot een horecazaak. De horecazaak wordt daarbij beperkt tot het gelijkvloerse deel van het hoofdvolume en het aanpalende aanbouwwolume. Het aanpalende magazijn blijft behouden als magazijn (opslagruimte) voor de horecazaak. De interne indeling op de verdiepingen alsook de gevelvlakken blijven overigens ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 25/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen woning. (1991/116)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 augustus 2024 onder ref. 073335-001/EVM/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.

- *Indien een deel van het gebouw, waarin de publiek toegankelijke inrichting gelegen is, door derden wordt gebruikt, mag dit gedeelte niet evacueren door de publiek toegankelijke inrichting.*
- *Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de toegang naar de bovenliggende verdiepingen, wordt er benadrukt dat deze een aparte toegang moeten hebben, onafhankelijk van de inrichting.*

Noot van de stedenbouwkundig ambtenaar:

Op het aangeleverde voorgevelaanzicht wordt beschreven dat de toegang tot de bovenliggende verdiepingen wordt bereikt via een andere deur dan de toegangsdeur tot de zaak. Er wordt evenwel geen nieuwe toegangsdeur ingetekend op de aangereikte gevelaanzichten en grondplannen. Dergelijke wijziging aan de voorgevel is bovendien vergunningsplichtig. Er dient bijgevolg uitgegaan te worden van het onlosmakelijk verbonden karakter van de horecazaak en de bovenliggende woonentiteit. **Conform de bijzondere voorwaarde opgelegd door de Brandweerzone Centrum kan de woonentiteit niet door derden in gebruik genomen worden.**

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL TOLHUIS, goedgekeurd op 4 augustus 1989, en is bestemd als een klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern en een

Multifunctionele zone.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Vergunde verkavelingen

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

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.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Milieutechnische aspecten

Afval:

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er een afvalberging voor de horecazaak wordt voorzien in het gelijkvloerse magazijn. Dit staat evenwel niet ingetekend op de plannen. Er moet een afvalberging voorzien worden voor de tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4,00m² groot zijn en voldoende worden verlucht. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Afvalwater

Aangezien het de omvorming betreft tot een koffiezaak is geen ververvanger noodzakelijk voor het afvoeren van afvalwater.

Geur

Aangezien er geen voedselbereidingen worden voorzien wordt er geen geurhinder verwacht. Indien er op termijn wel voedselbereidingen zouden worden voorzien moet er evenwel blijven worden voldaan aan artikel 3.9 en artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Geluid

In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er enkel achtergrondmuziek gespeeld zal worden (= Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min.) waarvoor er geen bijkomende vergunning noodzakelijk is.

Er moeten evenwel voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Om hinder in de omgeving te beperken wordt de horecazaak beperkt tot een bouwdiepte van 16m. Het magazijn dient bijgevolg enkel als stockageruimte. Het gelijkvloerse magazijn mag enkel gebruikt worden als opbergplaats en mag in geen geval dienst doen als gebruikersruimte voor de horecazaak. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel volledig 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 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. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Funciewijziging:

Principieel is er geen bezwaar tegen de omvorming van de handelszaak tot horecazaak. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat dergelijke herbestemming geen negatieve impact heeft op de resterende erfgoedwaarden van het pand. Het pand behoort tot de originele laat 19^{de}- of vroeg 20^{ste}-eeuwse bebouwing van deze omgeving. De architectuur met decoratief baksteenmetselwerk is kenmerkend voor de omgeving van de Tolhuislaan. De gelijkvloerse verdieping werd eerder verbouwd waarbij de het parement met baksteen werd gewijzigd naar een afwerking met een grijze structuurpleister. Dit doet afbreuk aan de beeldwaarde en authenticiteit van het pand, wat vanuit erfgoeddoogpunt te betreuren is. Voor het overige kan verondersteld worden dat volgende authentieke elementen bewaard gebleven zijn:

- Het uitzicht van het dak:

Het volume dat een eenheid vormt met de aanpalende panden, de typologie van een zadeldak met nok parallel met de straat en de afwerking met rode Vlaamse pannen. Ook de geprofileerde kroonlijst die de gevel beëindigt is origineel en draagt bij tot de erfgoedwaarde.

- De dragende structuren:

De dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en de authentieke trappartij.

- De indeling:

De kenmerkende plattegrond van een laat 19^{de}-eeuws of vroeg 20^{ste}-eeuws winkelpand op een hoek.

Al deze zaken hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

De inrichting van een horecazaak in het pand is ook verenigbaar in deze omgeving. In de directe omgeving bevinden zich verschillende panden met een economische gelijkvloerse invulling zoals een bakker, een apotheek of een pizzeria. Er moeten evenwel voldoende maatregelen genomen worden om de mogelijke negatieve impact op de omgeving door hinder te beperken:

- In de beschrijvende nota wordt aangegeven dat er een afvalberging voor de horecazaak wordt voorzien in het gelijkvloerse magazijn. Dit staat evenwel niet ingetekend op de plannen. Er moet een afvalberging voorzien worden voor de

tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4,00m² groot zijn en voldoende worden verlucht. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

- Er moeten evenwel voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Om hinder in de omgeving te beperken wordt de horecazaak beperkt tot een bouwdiepte van 16m. Het magazijn dient bijgevolg enkel als stockageruimte. Het gelijkvloerse magazijn mag enkel gebruikt worden als opbergplaats en mag in geen geval dienst doen als verbruikersruimte voor de horecazaak. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Aangezien er geen voedselbereidingen worden voorzien wordt er geen geurhinder verwacht. Indien er op termijn wel voedselbereidingen zouden worden voorzien moet er evenwel blijven worden voldaan aan artikel 3.9 en artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.
- 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. Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Woongedeelte:

Op het aangeleverde voorgevelaanzicht wordt beschreven dat de toegang tot de bovenliggende verdiepingen wordt bereikt via een andere deur dan de toegangsdeur tot de zaak. Er wordt evenwel geen nieuwe toegangsdeur ingetekend op de aangereikte gevelaanzichten en grondplannen. Dergelijke wijziging aan de voorgevel is bovendien vergunningsplichtig. Er dient bijgevolg uitgegaan te worden van het onlosmakelijk verbonden karakter van de horecazaak en de bovenliggende woonentiteit. **Conform de bijzondere voorwaarde opgelegd door de Brandweerzone Centrum kan de woonentiteit niet door derden in gebruik genomen worden.**

Wijzigingen aan de voorgevel:

In voorliggende aanvraag worden geen wijzigingen uitgevoerd aan de voorgevel. Ter volledigheid wordt evenwel meegegeven dat het aanbrengen van publiciteitsinrichtingen op de voorgevel mogelijks vergunningsplichtig is. Indien men nieuwe publiciteit wenst aan te brengen op de voorgevel dient men hiervoor mogelijks een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen.

Ter volledigheid wordt alvast enkele richtlijnen meegegeven:

- Er kan maximaal 1 langs aangebracht opschrift worden toegelaten en maximaal 1 dwars aangebracht uithangbord. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel. Een gesloten paneel of lichtbak die het gevelvlak afdekken worden niet aanvaard.
- Een dwars uithangbord kan maximaal 60x60 cm. groot zijn.

- Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.
- Stickers die beglaasde ramen afdekken zijn niet aanvaardbaar.
- Er moet blijvend voldaan worden aan de voorschriften van de gewestelijke publiciteitsverordening en het algemeen bouwreglement (in het bijzonder artikel 2.7).
- Het metalen frame dat in de bestaande toestand aanwezig is op de gevel is niet vergund en kan niet behouden blijven. Dit moet van de gevel verwijderd worden en kan niet dienen als drager van gevelpubliciteit.

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

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

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_2024101578 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het omvormen van de functie handel naar horeca (koffiebar) aan de heer Gyuner Mehmed gelegen te Jozef Van Crombrugghestraat 1A, 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:**Brandweervoorschriften:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 augustus 2024 met kenmerk 073335-001/EVM/2024).

Horecazaak:

Het gelijkvloerse magazijn mag enkel gebruikt worden als opbergplaats en mag in geen geval dienst doen als verbruikersruimte voor de horecazaak.

Afvalberging:

Er moet een afvalberging voorzien worden voor de tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4,00m² groot zijn en voldoende worden verlucht.

Akoestiek:

Er moeten evenwel voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens.

Artikel 3:**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**Geur:

Indien er op termijn wel voedselbereidingen zouden worden voorzien moet er evenwel blijven worden voldaan aan artikel 3.9 en artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement.

Fietsenstalling:

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.

Gevelpubliciteit:

Indien men nieuwe publiciteit wenst aan te brengen op de voorgevel dient men hiervoor mogelijks een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Ter volledigheid wordt alvast enkele richtlijnen meegegeven:

- Er kan maximaal 1 langs aangebracht opschrift worden toegelaten en maximaal 1 dwars aangebracht uithangbord. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architectuur van de gevel. Een gesloten paneel of lichtbak die het gevelvlak afdekken worden niet aanvaard.
- Een dwars uithangbord kan maximaal 60x60 cm. groot zijn.
- Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.
- Stickers die beglaasde ramen afdekken zijn niet aanvaardbaar.

- Er moet blijvend voldaan worden aan de voorschriften van de gewestelijke publiciteitsverordening en het algemeen bouwreglement (in het bijzonder artikel 2.7).
- Het metalen frame dat in de bestaande toestand aanwezig is op de gevel is niet vergund en kan niet behouden blijven. Dit moet van de gevel verwijderd worden en kan niet dienen als drager van gevelpubliciteit.

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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 beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08940 - OMV_2024101578 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van de functie handel naar horeca (koffiebar) - zonder openbaar onderzoek - Jozef Van Crombrugghestraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024101578

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_11_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_I_B_Inplantingsplan_Bestaande_Toestand.pdf	UlpQsxkE+BHA1ZnsztTz0w==
BA_12_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_G_BN_Voorgevelplan_Bestaande_En_Nieuwe_Toestand.pdf	ZOczPKUS8Q5vV3wmtT3g1A==
BA_13_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_P_1_BN_Rioleringsplan_Bestaande_En_Nieuwe_Toestand.pdf	232acdeyl3RAESj8rO1+rg==
BA_14_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_P_0_B_Grondplan_0_Bestaande_Toestand.pdf	OCEKLzALoQHgXnSkrCeI+A==
BA_15_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_P_0_N_Grondplan_0_Nieuwe_Toestand.pdf	QsludVMjfdH++1q89HlcPQ==
BA_16_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_D_0_N_Detailetekening_Grondplan_0_Nieuwe_Toestand.pdf	I8JU2FwxogCBBw85aERRWA==
BA_17_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_P_1_BN_Grondplan_Verdieping_1_Bestaande_En_Nieuwe_Toestand.pdf	7jRBd6dEt3ZXL7GhmXOG6w==
BA_18_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_P_2_BN_Grondplan_Verdieping_2_Bestaande_En_Nieuwe_Toestand.pdf	2kLxf1OtEZgObppP/3f3sA==
BA_19_Jozef_Van_Crombrugghestraat_1A_S_BN_Doorsnede_Bestaande_En_Nieuwe_Toestand.pdf	ja+JOVj0/GJ7x2yUGx4O+Q==