



2024_CBS_09632 OMV_2024112580 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging naar horeca + plaatsen van publiciteitsinrichting - zonder openbaar onderzoek - Koning Albertlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Antonino Bartolone met als contactadres Koning Albertlaan 63, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024112580) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging naar horeca + plaatsen van publiciteitsinrichting
- Adres: Koning Albertlaan 63, 65, 67 en 69, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 775M10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 augustus 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Aagemstraat met de Koning Albertlaan in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende commerciële functies op het gelijkvloers langsheen de Koning Albertlaan. Langsheen de Aagemstraat zijn er meer residentiële functies. Het pand van de aanvraag bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak. De kadastrale oppervlakte van het perceel is 118 m².

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

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr.134532) en wordt hierin als volgt omschreven: *“Hoek- en burgerhuis ontworpen door A. Van de Vijver: hoek- en rijhuis met vier bouwlagen en elk twee traveeën onder plat dak, volgens archiefstukken naar ontwerp van architect A. Van de Vijver, van 1925”*.

De opname op de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

Het pand is bovendien aangeduid als onderdeel van ‘*waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige ensembles*’ volgens het RUP Rijsenberg. *Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle ensembles, die als totaliteit een stedenbouwkundige/architecturale meerwaarde inhouden voor de wijk. Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de gevelopbouw, architectuur en bouwstijl, het kleurengebruik, de aard, kwaliteit en het materiaalgebruik van de kroonlijst en het schrijnwerk alsook eventueel aanwezige tuinornamenten en afsluitingen.*

Nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble of het gebouw minstens in stand houden. Indien behoud niet vereist is, moet het nieuwe minstens de kwaliteit van de beeldwaarde in de straat ondersteunen en waar mogelijk verbeteren. Het nieuwe ontwerp houdt rekening met de architectuur van de omgeving zonder deze te imiteren noch hiermee te contrasteren.

Aanvragen tot ruimtelijke ingrepen in waardevolle ensembles en gebouwen worden beoordeeld op basis van de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging naar reca en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit.

Functiewijziging

In de bestaande toestand is er op het gelijkvloers een bestaande take-away. Hierbij worden voornamelijk pizza's en pasta's verkocht. Er wordt een aanvraag tot functiewijziging aangevraagd naar recafunctie omdat men graag een terras wenst te voorzien bij de recazaak. De recafunctie heeft een publiek toegankelijke oppervlakte van 11,25 m². De aanvraag heeft enkel betrekking op de gelijkvloerse verdieping.

Publiciteit

Er werden reeds 2 publiciteitsinrichtingen voorzien. Voorliggende aanvraag betreft een regularisatie.

De eerste publiciteitsinrichting bevindt zich op de kopse gevel. Het paneel heeft een lengte van 2,10 m en een hoogte van 0,8 m. De publiciteitsinrichting steekt 10 cm uit t.o.v. het gevelvlak. De afstand van de onderkant van de publiciteit tot het voetpad of maaiveld is 3,10 m. Op het paneel wordt een verlicht bord bevestigd (rond) met een diameter van 60 cm.

De tweede publiciteitsinrichting is 3 m lang en 0,80 m hoog. Deze wordt geplaatst langsheen de Aaigemstraat. De publiciteitsinrichting steekt 10 cm uit t.o.v. het gevelvlak. De afstand van de onderkant van de publiciteit tot het voetpad of maaiveld is 3,10 m. Op het paneel wordt een verlicht bord bevestigd met een diameter van 60 cm.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 23 augustus 2024. Op 1 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 september 2024 onder ref. 044666-001/KH/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de maatregelen opgenomen in dit verslag (zie bijlage op omgevingsloket).

- Te treffen maatregel: De publiek toegankelijke inrichting moet in zijn geheel van de overige delen van het gebouw worden afgescheiden door wanden en plafonds met een brandweerstand EI 60 of REI 60 als zij dragend zijn.
- Belangrijke opmerking voor de exploitant:
Indien de publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 50 m² dient de inrichting integraal te voldoen aan de politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen - bijlage 1. In dat geval is dit advies niet langer geldig en dient men hiervoor een nieuwe functiewijziging aan te vragen. Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een online meldingsformulier te vinden via het online portaal:
<https://www.brandweerzonecentrum.be/preventieportaal> .

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBURG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in multifunctionele zone en zone voor wegenis.

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 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening zou een dimmer opgelegd worden als bijzondere voorwaarde.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel 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 pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Functiewijziging

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar horeca. Momenteel is op deze locatie take-away gevestigd. Men wenst graag een terrasvergunning te verkrijgen en in dit kader wordt een functiewijziging van handel naar horeca aangevraagd. Aan het concept van de Italiaanse take-away zaak wordt niets veranderd noch aan de inrichting.

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. Binnen deze categorie is de woonfunctie dominant. Winkels mogen de draagkracht van de buurt niet overstijgen. Kleinhandelsbedrijven mogen een maximale NWVO hebben 600 m², met uitzondering voor de categorie voeding. In buurtwinkelgebied streven we naar vlot toegankelijke zaken die een meerwaarde betekenen voor de buurt.

De aanvraag omvat het inrichten van een horecazaak op het gelijkvloers. Daarbij worden geen structurele werken uitgevoerd. De herbestemming is beperkt tot het plaatsen van een keuken en toog. Hiertegen is vanuit erfgoeddoogpunt geen bezwaar. Bovendien is de huidige aanvraag conform de visienota Handel en Horeca 2023 en wordt ook vanuit economisch standpunt gunstig geadviseerd. Voor de aanvraag van de terrasvergunning en de regelgeving rond terrassen verwijzen we naar de pagina "ondernemen" op de website van de Stad Gent. Wie hieromtrent verder informatie wenst, kan contact opnemen met het OOG (Ondersteuningspunt Ondernemers) op het nummer 09/210 10 60.

Er wordt gunstig advies gegeven voor de functiewijziging naar reca op het gelijkvloers. Deze functie is inpasbaar in de omgeving.

Publiciteit

Ter kennisgeving van de zaak werd ook publiciteit geplaatst. Het gaat om 2 panelen:

- Een eerste werd geplaatst boven de inkomdeur – zijde Aaigemstraat en bestaat uit een niet-verlicht paneel van 3 m breed op 80 cm hoog met daarop een verlichte cirkel van 60 cm.
- Een tweede paneel werd geplaatst op de erker van de hoektravee en bestaat uit een niet-verlicht paneel van 2,10 m breed en 80 cm hoog met ook daarop een verlichte cirkel met diameter 60 cm

Bijkomend is er bestickering aangebracht op de inkomdeur en een gelijkvloers raam in het hoektravee. Dit is zichtbaar op de aangeleverde foto's.

Vanuit erfgoeddoogpunt kan niet akkoord gegaan worden met de voorgestelde/uitgevoerde publiciteit. Deze is onvoldoende afgestemd op de architectuur van dit kenmerkende hoekpand. De rijk gedetailleerde gevel is opgebouwd uit een parement van arduin. Het pand heeft sterk verticaal gemarkeerde gevels door kolossale pilasters aanzettend op gegroefde consoles en met bekronend boven de (vernieuwde) kroonlijst uitstekend topstuk. De hoek- en linkertravee hebben over drie bouwlagen doorlopende driezijdige erkers. Het gelijkvloers wordt gekenmerkt door korf- en rondboogvormige vensters en poorten, op de bovenverdieping zien we licht getoogde vensters.

Kenmerkend voor de zones waar beide panelen worden aangebracht is de schuine afwerking van de raamschoten. De panelen verstoppen een deel van de kenmerkende architectuur, wat voor een pand met dergelijke erfgoedwaarde niet aanvaardbaar is. Er wordt ongunstig advies gegeven voor de publiciteit. **De publiciteit wordt bijgevolg uit de vergunning gesloten.**

Een meer sobere vorm van publiciteit, die beter is afgestemd op de architectuur van het pand, kan wel overwogen worden. Volgende richtlijnen kunnen meegenomen worden bij het indienen van een nieuwe aanvraag voor publiciteit:

Aantal:

- maximum per handelspand 1 dubbelzijdig uithangbord + 1 naam zaak op gevel.
- Indien 2 of meer gevels: max 2 dubbelzijdige uithangborden of 1 dubbelzijdig uithangbord + 1 naam zaak op gevel

Plaats:

- boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en de onder de dorpels van de eerste verdieping
- onder de doorlopende lekdorpel onder de borstweringen van de eerste verdieping.

Afmetingen:

- op het gevelvlak: enkel losse belettering is toegestaan. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- dwars op de gevel: max. afmetingen 60 x 60 cm

Individuele gevelverlichting is niet toegelaten, dit dient voorgelegd te worden aan de lichtadviseur van de Stad Gent.

Ook de bestickering op de ramen is storend in het gevelbeeld. Vanuit erfgoeddoogpunt kunnen we ook hiermee niet akkoord gaan. Deze zorgt voor een verrommeling van het straatbeeld. Echter draagt de bestickering niet de naam van de zaak en is bijgevolg niet vergunningsplichtig. Echter heeft de bestickering een negatieve impact op de architectuur en beeldwaarde van het pand. Het is bijgevolg wenselijk om deze te verwijderen.

Tot slot: de panelen worden voorzien ter vervanging van oudere panelen (zwarte kleur, zichtbaar via Google Maps 2022). Voor die panelen is geen vergunning opgenomen in het vergunningenregister. Vermoedelijk werd die publiciteit dus wederrechtelijk geplaatst. Deze panelen vormen dus ook geen argument om de huidige toe te staan.

De publiciteit wordt uit de vergunning gesloten.

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.

Ongunstig stedenbouwkundig advies voor publiciteitsinrichtingen aangezien die onvoldoende is afgestemd op de architectuur van dit kenmerkende hoekpand.

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_2024112580_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de functiewijziging naar horeca + plaatsen van publiciteitsinrichting aan de heer Antonino Bartolone gelegen te Koning Albertlaan 63, 65, 67 en 69, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

Beide publiciteitsinrichtingen.

Brandweer :

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2024 met kenmerk 044666-001/KH/2024).

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 een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein:

Deuren op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.

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.

Akoestische maatregelen:

- er dienen voldoende akoestische maatregelen te worden genomen of het horecagedeelte dient zodanig te worden opgevat zodat geluidshinder (door muziek en/of exploitatie) in de buurt wordt voorkomen. Indien er elektronisch versterkte muziek wordt gespeeld zijn de geluidsnormen van hoofdstuk 6.7 van Vlarem II van kracht. Deze geluidsnormen gelden zowel in de zaak als in woningen van burelen;
- op afzuigsystemen van een horecazaak die geur kunnen verspreiden (indien van toepassing) dient een filtersysteem te worden voorzien teneinde geurhinder te vermijden. Voor de plaatsing van afvoerkanalen voor voedselbereidingen zijn de bepalingen van artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent van kracht.

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

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

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

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

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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_09632 - OMV_2024112580 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging naar horeca + plaatsen van publiciteitsinrichting - zonder openbaar onderzoek
- Koning Albertlaan, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024112580

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_Koning Albertlaan 63_P_N_1_Grondplan gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	hGkMSvgZqRfeOJlvDA7kaQ==
BA_Koning Albertlaan 63_S_V_1_Snede vergunde toestand.pdf	6B4WIS8IDMKxEzKKr4HhwQ==
BA_Koning Albertlaan 63_S_B_1_Snede bestaande en nieuwe toestand.pdf	mDuF8bcVgdIPoqKvXRS1DQ==
BA_Koning Albertlaan 63_P_V_3_Publiciteit op grondplan vergunde toestand.pdf	B/w/WVLB3gPCQyAXIP3Ddg==
BA_Koning Albertlaan 63_P_B_4_rioleringsplan vergunde bestaande en nieuwe toestand.pdf	RNVclz+IDyMJcbBznUA99Q==
BA_Koning Albertlaan 63_P_B_3_Publiciteit op grondplan bestaande en nieuwe toestand.pdf	7L9PsoseLLVQIbRCZKpYuQ==
BA_Koning Albertlaan 63_P_B_2_Grondplan bovenverdiepingen vergunde bestaande en nieuwe toestand.pdf	u0c8+IPHTUPaSlv38Du0RQ==
BA_Koning Albertlaan 63_P_B_1_Grondplan gelijkvloers vergunde en bestaande toestand.pdf	pYNInho7n3a05626Go0y2Q==
BA_Koning Albertlaan 63_P_B_0_Grondplan kelder vergunde bestaande en nieuwe toestand.pdf	mFVMVyGpBVe//J3jHBAMlg==
BA_Koning Albertlaan 63_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	UxoQqYe+8AAQk9MWM1ZWGA==
BA_Koning Albertlaan 63_G_V_2_Geveltekening vergunde toestand 2.pdf	CKubcO6/hxnIw2J/wPDO7Q==
BA_Koning Albertlaan 63_G_V_1_Geveltekening vergunde toestand 1.pdf	S/ugKC7gXU8YzydKadMQAQ==
BA_Koning Albertlaan 63_G_B_2_Geveltekening bestaande en nieuwe toestand 2.pdf	tIC5NZa7b7Q2Gr5fG+8agQ==

BA_Koning Albertlaan 63_G_B_1_Geveltekening bestaande en nieuwe toestand 1.pdf	SjrXjzjskkxGmehGlr1QLA==
--	--------------------------