



2024_CBS_10303 OMV_2024085935 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een gebouw - zonder openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Patrick Hanssens met als contactadres Savanastraat 10, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024085935) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie van een gebouw
- Adres: Bagattenstraat 197-199, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 122S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen de Bagattenstraat in de binnenstad van Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met diverse functies. In de directe omgeving bevindt zich de Vooruit, de Ugent, een woonzorgcentrum en verschillende handel- en horecazaken.

Het pand van de aanvraag is opgebouwd uit 4 bouwlagen met een mansardedak en bevindt zich op de hoek met de Sint-Pietersnieuwstraat. Op het gelijkvloers bevindt zich een vergunde recafunctie. De kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 73 m².

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 is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht "Feestlokaal Vooruit met omgeving" (beschermingsbesluit van 28/07/1983) en beschermd 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.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggend dossier is een aanvraag tot functiewijziging zonder verbouwwerken.

In de laatst vergunde toestand is er een recafunctie op het gelijkvloers. Op de twee bovenliggende verdiepingen is er ruimte voor de stock en verdieping 3 en 4 is in onbruik.

Op het gelijkvloers en eerste verdieping zou een platenwinkel komen waarbij het mogelijk is om ook iets te drinken (handel + reca). Op het gelijkvloers worden tafels en stoelen voorzien alsook een toog en een zone voor handel, voor het verkopen van platen. Ook op de eerste verdieping is er zowel zitgelegenheid als een zone voor handel. Hier is ook een toilet voorzien voor de gasten. De totale publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt ca. 260 m² voor de volledige reca met handelszone.

Voor de tweede en derde verdieping wordt een functiewijziging gevraagd naar kantoren. Deze zijn toegankelijk via de zelfde centrale trap en wordt afgesloten met een deur voor bij de eerste verdieping. Op de tweede verdieping is er een klein terras, 3 bureaus en een toilet. De totale oppervlakte van het kantoor zal ca. 240 m² groot zijn.

Op de 4^e verdieping komt een woonfunctie. Het betreft een 1-slaapkamerappartement onder het dak. Het appartement bestaat uit 1 slaapkamer, een leefruimte, keuken, berging en badkamer.

De kelder blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 25/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bevestigen van 2 luifels op de voorgevel (OMV_2024052224).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van winkel naar eetgelegheid (2010/155).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 september 2024 onder ref. 066127-004/EVM/2024:

Besluit:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de maatregelen en reglementeringen (zie bijlage op het omgevingsloket).

** Volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI 30:*

- de woongelegheid;
- de publiek toegankelijke inrichting;
- de kantoren;
- de kelder.

** Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*

**Wegens het ontbreken van een onafhankelijke evacuatieweg van de bovengelegen verdiepingen t.o.v. de inrichting, moeten de bovengelegen kantoren en het appartement deel uitmaken van dezelfde exploitatie als van de publiek toegankelijke inrichting. De kantoren en het appartement mogen dus niet aan derden worden verhuurd.*

** De publiek toegankelijke inrichting, de kantoren, de woongelegheid en de kelder moeten brandwerend gescheiden zijn van elkaar.*

Belangrijke opmerking voor de exploitant:

Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest.

De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

Noot van de omgevingsambtenaar: vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het belangrijk dat de leegstand en het onbruik van de twee bovenste verdiepingen ongedaan wordt gemaakt. In het voorliggende dossier werd hieraan een nieuwe invulling gegeven. Het is bijgevolg noodzakelijk om de voorwaarde over de kantoren, recazaak en het appartement deel laten uitmaken van dezelfde exploitatie, na te leven, anders zal er alsnog leegstand zijn op de bovenliggende verdiepingen.

Het advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 27 september 2024 is 'geen bezwaar'.
Gezien de verlopen adviestermijn mag u het advies als stilzwijgend gunstig beschouwen.

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

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitaalwoning;

Dit artikel stelt dat:

A/De **vrije hoogte** tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

Toetsing: **Toetsing niet mogelijk** – Bij de plannen van de aanvraag ontbreekt een duidelijke snede waarop de vrije hoogte staat aangeduid. Het is dus moeilijk na te gaan of de woonfunctie een vrije hoogte heeft van 2,20 m.

B/ De **minimum vloeroppervlakte van de woonkamer** in een appartement bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3 m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.

Toetsing: **niet conform**. In de voorliggende aanvraag is de leefruimte slechts 13,5 m² groot. Dit is 10 m² kleiner dan de vooropgestelde 23 m². Dit betekent voornamelijk dat deze niet groot genoeg is om er comfortabel te kunnen vertoeven. De leefruimte is de meest gebruikte ruimte in de woning. Een onvoldoende grote ruimte zorgt bijgevolg voor te weinig woonkwaliteit. Het is mogelijk om op gemotiveerd verzoek van de aanvrager hierop af te wijken. Echter werd er geen afwijking gevraagd. Bijgevolg werd er geen openbaar onderzoek georganiseerd. Dit heeft tot gevolg dat de afwijking niet kan beoordeeld worden.

C/ Een appartement moet minstens één **slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m²**. De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m². Voor slaapkamers onder een hellend dak geldt dat ook die oppervlakte wordt meegerekend die een minimale vrije hoogte heeft tussen 1,8 m en 2,2 m (verbouwing) of tussen 1,8 m en 2,5 m (nieuwbouw). Minstens 4 m² per slaapkamer moet een vrije hoogte hebben van 2,2 m bij verbouwing of 2,5 m bij nieuwbouw. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de hoogtelijnen.

Toetsing: **mogelijks niet conform**. De oppervlakte van de slaapkamer is bij benadering 10 m². Echter ontbreekt het aan hoogtelijnen of een goede snede om na te gaan of alles van deze ruimte een minimale hoogte heeft van 1,80 m. De slaapkamer kan bijgevolg niet perfect worden nagerekend.

D/ Een appartement moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergingruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlakenorm wordt voldaan. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid.

Toetsing: **mogelijks wel conform**. Op het grondplan staat een 'berging' aangeduid. Deze is ca. 1,8 m² groot. Verder is er nog een ruimte tussen de living en de slaapkamer. Indien dit ook een berging is, is deze 1,70 m². Beide ruimtes zijn dan samen 3 m². In dat geval zou wel kunnen worden voldaan aan dit artikel.

Artikel 4.19 – Private buitenruimte;

Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Toetsing: **niet conform**. In de voorliggende aanvraag wordt een nieuwe woonentiteit gecreëerd, wat ruimtelijk gewenst is. Echter is er geen buitenruimte bij de woonentiteit. Uit de aanvraag is

ook niet duidelijk of er onderzoek werd gedaan naar de mogelijkheden om een buitenruimte te creëren.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening is het besluit van toepassing bij handelingen waarbij de totale publiek toegankelijke oppervlakte groter is dan 400 m², bij alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van meerdere constructies.

Toetsing:

Art. 1 15° van de verordening definieert het begrip 'publiek toegankelijk': een ruimte die openstaat voor het publiek of bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik, ook al is de toegang beperkt tot een of meer welbepaalde categorieën van personen, met uitzondering van de ruimtes die alleen toegankelijk zijn voor werknemers, alsook van de technische ruimtes en opslagruimtes die niet dienen als archiefruimte, en van de toegangen en deuropeningen, gangen en overlopen en niveauverschillen die uitsluitend naar die ruimtes leiden.

Op basis van de plannen in de aanvraag wordt geoordeeld dat de kantoorfunctie op de tweede en derde verdieping niet als publiek toegankelijk kantoor wordt ingericht en hierdoor ook enkel geschikt is voor een gebruik door werknemers.

De reca- met handelszaak op het gelijkvloers en de eerste verdieping is wel publiek toegankelijk. Hierop is de verordening wel van toepassing. (groter dan 150 m² en kleiner dan 400 m²). In principe moeten alle delen die nieuw zijn aan de normen uit de verordening voldoen. Echter wordt in de voorliggende aanvraag enkel een functiewijziging aangevraagd zonder verbouwingen, noch constructieve werken.

Hierna volgt een niet-limitatieve opsomming van werken die nodig zijn om het gebouw publiek toegankelijk te maken: mindervalide toilet op het gelijkvloers, een lift voorzien, toegangsdeur aanpassen alsook het niveauverschil met het openbaar domein,... Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde functiewijziging met kleine inrichtingswerken in de zin van dit besluit. Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde functiewijziging.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Wetgeving inzake milieu

Geluid

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

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

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

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

Er zal enkel achtergrondmuziek gespeeld worden. De zaak heeft voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan:

De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt:

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

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling 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 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 verbouwingswerken uitgevoerd op het gelijkvloers waardoor geoordeeld wordt dat het afvoerstelsel niet kan worden aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. 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

Voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging van een pand met een recafunctie (voorheen was hier restaurant Amadeus gevestigd) naar pand met een gemengde functies. Het gelijkvloers en verdieping +1 krijgt een reca-functie met een verkoopfunctie (platenzaak). Voor de verdiepingen +2, +3 en +4 wordt een functiewijziging aangevraagd. Op verdieping +2 en +3 wenst men kantoren in te richten en verdieping +4 krijgt een woonfunctie.

Functiewijziging

Reca-, handel en kantoorfunctie

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied van 9000 Gent. In het kernwinkelgebied 9000 Gent wordt detailhandel gestimuleerd.

Kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd).

Het principe van de commerciële levendige plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers enkel kunnen omgezet worden naar een andere zichtbare economische functie. De functiewijziging naar reca is hier mogelijk.

De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 en de Dienst Economie verleent een gunstig advies voor wat betreft de functiewijziging van horeca naar een gemengde functie met reca en handel op het gelijkvloers en verdieping 1, kantoren op verdieping 2 en 3.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden deze functies gunstig geadviseerd. Er worden geen (structurele) verbouwingswerken uitgevoerd. Alle drie de functies (handel-, reca- en kantoorfunctie) passen zich goed in in de omgeving. De omgeving wordt sterk gekenmerkt door commerciële functies. In de nabije omgeving zijn er nog zaken met een commerciële functie op de verdieping. De recafunctie beschikt over een afvalberging.

Woonfunctie

Het is bijkomend heel positief dat deze functies verder worden aangevuld met een nevenfunctie wonen in de dakverdieping. Voorliggende voorstel (met gemengde functies) wil hiermee leegstand op de verdieping tegengaan, wat ruimtelijk absoluut gewenst is. In combinatie met de voorwaarde, opgelegd door de brandweer inzake exploitatie dat dit niet aan derden mag verhuurd worden, wordt hier een goed beheer gegarandeerd. De zaakvoerder zal zelf de woning moeten bewonen, waardoor er meer garantie is tot het gebruik van de verschillende vloeren. Het is zeker positief dat hierdoor het pand volledig wordt hergebruikt, principieel wordt dit gunstig geadviseerd.

Echter is de woonfunctie, zoals ze wordt voorgesteld weinig kwalitatief. De woonkwaliteit is te laag. Het appartement beschikt over een te kleine leefruimte, wat wel de belangrijkste ruimte is van een woonentiteit (*zie boven 4.3 Verordeningen*). **Bijgevolg wordt de woonfunctie uit de vergunning gesloten.**

Om de woonkwaliteit daarom te verhogen is het wenselijk om openingen te voorzien tussen de verschillende ruimtes (van minimaal 1,50 m) zodat één grote keuken, met living en een slaapnis kan ontstaan. Hierdoor zal het ruimtegevoel in de woonentiteit toenemen en kunnen de functies (keuken, slapen, leefruimte) meer in verhouding worden gebracht. Dit heeft ook tot gevolg dat dan niet altijd de hal moet gebruikt worden om naar de andere ruimte te gaan. Op

die manier kan dit resulteren in een studio die wel voldoende groot is en voldoet aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement (*zie artikel 4.17 van het Algemeen Bouwreglement*). Om openingen te kunnen voorzien van 1,5 m moet wel bekeken worden of het gaat om dragende muren, waardoor eventueel medewerking van architect verplicht.

Een andere oplossing om de woonkwaliteit te verhogen kan het inrichten zijn van een duplexappartement. Als de 3^e verdieping ook erbij wordt genomen, kan een grotere woonentiteit gecreëerd worden.

Omdat in de voorliggende aanvraag het ontwerp van de woonfunctie getuigt van onvoldoende woonkwaliteit wordt deze woonfunctie uit de vergunning gesloten. De 4^{de} verdieping wordt hierbij dan vergund als zolder of bergruimte bij de onderliggende entiteiten.

Principieel wordt er wel gunstig advies gegeven voor een woonfunctie, het is dus wenselijk om een nieuwe vergunning in te dienen voor het inrichten van een studio of een duplexappartement. Het is zeker mogelijk om hiervoor opnieuw contact op te nemen met de Balie Bouwen om beide voorstellen verder te bespreken.

Erfgoed

De opname in het CHE-gebied en in het wettelijk beschermde stadsgezicht bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Plaatsbezoek wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en afwerkingen grotendeels behield. Het pand heeft een artistieke en historische waarde. Voor panden in het CHE-gebied 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 gevel met zijn indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk
- Het uitzicht van het dak met zijn volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Voor panden in een beschermd stadsgezicht wordt de erfgoedwaarde bepaald door het uitzicht van de gevel met zijn indeling, ritmiek, gevelgeleding, detaillering, materialisatie, kleurgebruik en buitenschrijnwerk.

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

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een beeldbepalend deel is van dit beschermd stadsgezicht.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functies verenigbaar kunnen zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. Voor de gevelwijzigingen werden eerder door een melding van werken in een beschermd stadsgezicht en een aanvraag omgevingsvergunning (luifel) ingediend.

Voor de functiewijzigingen worden volgende wijzigingen aan het gebouw voorgesteld: het verwijderen van een schouw op de eerste verdieping en het toevoegen van brandwerende deuren. Uit de aanvraag kan niet worden afgeleid of en hoe de vloeren tussen de verschillende functies worden gecompartmenteerd. Vanuit erfgoedpunt wordt de aanvraag gunstig geadviseerd, echter worden nog **bijzondere voorwaarden** opgenomen met behoud en waar mogelijk herstel van erfgoedwaarden.

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 de woonfunctie omdat er onvoldoende woonkwaliteit wordt gewaarborgd.

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_2024085935_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 het wijzigen van de functie van een gebouw aan de heer Patrick Hanssens gelegen te Bagattenstraat 197-199, 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:

- **De woonfunctie op de 4^{de} verdieping. Deze verdieping wordt vergund als zolder/bergruimte.**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 september 2024 met kenmerk 066127-004/EVM/2024).

** Volgende lokalen moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60, met deuren in deze wanden EI 30:*

- *de woongelegenheid;*
- *de publiek toegankelijke inrichting;*
- *de kantoren;*
- *de kelder.*

** Vermits de plannen geen duidelijkheid geven over de vloersamenstelling, wordt er benadrukt dat de vloeren tussen de verschillende compartimenten REI 60 moeten hebben.*

**Wegens het ontbreken van een onafhankelijke evacuatieweg van de bovengelegen verdiepingen t.o.v. de inrichting, moeten de bovengelegen kantoren en het appartement deel uitmaken van dezelfde exploitatie als van de publiek toegankelijke inrichting. De kantoren en het appartement mogen dus niet aan derden worden verhuurd.*

** De publiek toegankelijke inrichting, de kantoren, de woongelegenheid en de kelder moeten brandwerend gescheiden zijn van elkaar.*

Belangrijke opmerking voor de exploitant:

Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest.

De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

Erfgoed

Alle schouwen, de vloerroosteringen en de trap moeten behouden blijven. Deze oorspronkelijke elementen maken deel uit van de erfgoedwaarde van het pand. Eventuele aanpassingen in functie van het voldoen aan de vereisten van de brandweer moeten met behoud van deze elementen gebeuren. Het aanbrengen van brandwerende beplating onderaan tegen de plafonds is aanvaardbaar aangezien alle plafonds bestaan uit een vlakke bepleistering. De brandstabiliteit van de trap aanpassen, kan enkel gebeuren door het voorzien van brandwerende beplating onderaan tegen de bestaande trap.

Er is geen legende toegevoegd voor de straatgevel nieuwe toestand. Als voorwaarde wordt opgelegd dat alle wijzigingen aan de gevel die geen deel uitmaken van een eerder ingediende melding van werken in een beschermd stadsgezicht of een omgevingsvergunning worden uitgesloten uit deze vergunning.

In een beschermd stadsgezicht moeten 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. Vervangen van schrijnwerk, wijzigen van kleur of

afwerking van de gevel, wijzigen van tuinafsluitingen, 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-beschermd-construcie-een-beschermd-stads-dorpsgezicht>.

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).

Openbaar domein

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

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).

Geluid

Bij het spelen van enkel achtergrondmuziek heeft de zaak voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmx,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan:

De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt:
1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);
2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);
3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziebronnen.
De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

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 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 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_10303 - OMV_2024085935 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van een gebouw - zonder openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024085935

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_Bagattenstraat_197_G_N_7_4_achtergevel_Nieuwe_Toestand.pdf	27Su4kWwEctn8yT4TPQIRg==
BA_Bagattenstraat_197_G_N_7_4_voorgevel_Nieuwe_Toestand.pdf	HK6FF6iozkKMpaSx+j+9Qw==
BA_Bagattenstraat_197_inplantingsplan.pdf	3iHfLJZjemgs8rSp/s+J2Q==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_1_Kelder_Nieuwe_Toestand.pdf	9Kde6ilYtet098V8imI77w==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_2_Gelijkvloerse_Nieuwe_Toestand.pdf	fphgudUBul/wC6b1EP0Eog==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_3_1ste verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	ztx49lads3RHAOWuF6BEkA==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_4_2de verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	4NOdX7a3gkBcbGwqy2PI/w==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_5_3de verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	ibbocIRZb/Rs7Mw1ZBjj/g==
BA_Bagattenstraat_197_P_N_6_4de verdieping_Nieuwe_Toestand.pdf	wCSz59wHyFOKP+O4Zn/fdw==
BA_Bagattenstraat_197_voorblad functiewijzigingen.pdf	mIKJcL4QZoyjaC4nfQ8TBQ==
Plannen_oud.pdf	7t1wAKtViugzKgHOxcOwMw==