



2024_CBS_10300 OMV_2024085959 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van kantoorruimte naar snookerpaleis - met openbaar onderzoek - Reigerstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Igor Van Den Bergh met als contactadres Potaardeberg 3 bus 1, 9820 Merelbeke heeft een aanvraag (OMV_2024085959) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van kantoorruimte naar snookerpaleis
- Adres: Reigerstraat 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 631X4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Reigerstraat, in de wijk 'Stationsbuurt-Zuid'. De Reigerstraat ligt net achter het treinstation Gent Sint-Pieters. Aan de achterzijde paalt het perceel aan de grote fietsenstalling van het station waar in de toekomst het S-gebouw van het stadsontwikkelingsbedrijf Sogent zal gebouwd worden. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een halfopen kantoorgebouw, ingeplant op ca. 22,75 m achter de rooilijn en tot op de rechter en achterste perceelsgrenzen. Het gebouw betreft een loods constructie met een hellend dak (kroonlijsthoogte: 7,75 m; nokhoogte: 9,80 m). De voortuinstrook is in de bestaande toestand volledig verhard en bevat 13 parkeerplaatsen. Aan de straatzijde bevindt zich eveneens een halfopen woongebouw met nevenfunctie (3 bouwlagen met schilddak), dit gebouw maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. De aanvraag heeft betrekking op het kantoorgebouw achteraan het perceel, in de bestaande toestand heeft dit een BVO van 630 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging van kantoor naar snookerpaleis (dagrecreatie met horecagelegenheid). Hiervoor zal het gebouw intern worden heringericht. De voormalige gelijkvloerse kantoor- en bureelruimte wordt opgedeeld in 2 zones. Een zone met 8 pooltafels waar ook een bar wordt ingericht en een zone met 4 snookertafels. Op de mezzanine worden nogmaals 4 snookertafels geplaatst en wordt een zithoek ingericht. Om deze ruimtes te creëren worden enkele interne wanden verwijderd. De kitchenette, het sanitair en de technische ruimte blijven behouden. De voormalige refter zal plaats maken voor een bureau.

De toegang tot het gebouw wijzigt niet en blijft op dezelfde plaats. Ook de aanwezige 13 parkeerplaatsen blijven behouden.

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Ongunstig** advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 26 juli 2024 onder ref. 030248-012/KH/2024:
Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.
- **Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 23 juli 2024 onder ref. 9561:
Noodzaak van een ASTRID-indoornradiodekking: JA
De beslissing is voorwaardelijk gunstig.

Motivering:

Gezien de hoge onthaalcapaciteit van het snookerpaleis, heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw ASTRID-indoordekking dienst aanwezig te zijn.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

GEWESTPLAN

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 3.9 Afvalruimte bij horecazaken

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

De aanvraag voorziet niet in een afvalruimte. Er zal voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien moeten worden zodat het afval in pandig kan worden opgeslaan. Afval mag enkel buiten staan op de dag van de ophaling.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel 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.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024. De aanplakking van de gele affiche tijdens het openbaar onderzoek is niet correct gebeurd: de affiche werd niet uitgehangen. Bijgevolg is de procedure niet correct verlopen en komt het dossier niet voor vergunning in aanmerking komen.

Desalniettemin zijn er gedurende het openbaar onderzoek 112 bezwaarschriften ingediend waarvan één gebundeld bezwaarschrift bestaande uit 56 bezwaarschriften.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Onzorgvuldige vergunningsaanvraag

- De beschrijvende nota en het aanvraagformulier verwijzen verkeerdelijk naar de Reigerstraat 11 terwijl het om de Reigerstraat 8 gaat.
- De aanwezigheid van snookertafels op de verdieping kan aanzienlijke belasting veroorzaken. Of de vloeren en gebinten dit aankunnen, moet blijken uit berekeningen van een architect of

ingenieur. De bewering dat de medewerking van een architect niet nodig is, klopt daarom niet, en het is ook nog onzeker of het gebouw daadwerkelijk instapklaar is zonder verbouwingen.

Geluidsoverlast

Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast 's avonds en 's nachts door de late openingsuren (tot middernacht tijdens de week en tot 2 u 's nachts in het weekend). Naarmate de avond en de hoeveelheid geconsumeerde alcohol toeneemt zal ook de overlast op straat toenemen: luid praten, roepen, dichtslaande portieren, optrekkende auto's. Ook het gebruik van een overdekt tuinterras en het organiseren van feestjes zullen voor nachtlawaai zorgen.

Verkeers-en parkeeroverlast

De bezwaarindieners verwachten ernstige verkeers- en parkeeroverlast door de komst van de snookerzaal in een buurt die al gevoelig is voor verkeersproblemen. Door het inrichten van een overdekt buitenterras zullen er meerdere parkeerplaatsen op het terrein verdwijnen, waardoor bezoekers genoodzaakt zijn gebruik te maken van het openbaar domein. Dit zal de parkeerdruk verder verhogen en leiden tot meer rondrijdende auto's, hogere rijksnelheden en verkeersovertredingen, wat de veiligheid in de smalle straten vermindert. De snookerzaal voldoet niet aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent en zal extra verkeer aantrekken, inclusief vrachtwagens van leveranciers, wat gevaarlijke situaties creëert in een reeds kwetsbare woonwijk met fietsstraten en scholen.

Verstoring leefbaarheid:

- *Woonkwaliteit*: De bar zal de leefbaarheid aanzienlijk verminderen voor huidige en toekomstige bewoners.
- *Park*: Het Reigersparkje zal minder aantrekkelijk worden en minder geschikt voor kinderen.
- *Openbare orde*: Er is een risico op overlast door dronken bezoekers, zowel in de bar als in de omgeving.
- *Afval*: Meer zwerfvuil, wildplassen en braaksel, vooral in het nabijgelegen Reigersparkje. Overlast in de ruimere buurt.

Permanent karakter functiewijziging

Het permanente karakter van de functiewijziging baart de bezwaarindieners zorgen. Indien het snookerpaleis opdoekt, blijft de horecabestemming geldig. Naar de toekomst toe kunnen verschillende uitbaters op die manier een pop-up project starten (bv. evenementenhal, feestzaal), wat zorgt voor blijvende overlast in de buurt.

Negatief advies Brandweer Zone Centrum:

Brandweer Zone Centrum adviseert in haar Advies Ref. 030248-012/KH/2024 (dd. 26/07/24) negatief over deze OMV-aanvraag.

Procedurefouten bij het opstarten van het openbaar onderzoek:

De bouwheer heeft voor zijn OMV-aanvraag géén bekendmaking geëfficeerd. Daarmee is de bouwheer flagrant in strijd met de voorgeschreven procedure en moet de OMV-aanvraag worden geweigerd.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Onzorgvuldige vergunningsaanvraag

- Het valt onder de verantwoordelijkheid van de architect om correcte plannen en documenten op te maken. Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag baseert men zich op deze plannen en documenten.
- De huidige aanvraag betreft louter een functiewijziging. Indien achteraf blijkt dat er structurele ingrepen noodzakelijk zijn, kan hiervoor een bijkomende omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Geluidsoverlast

Er moeten voldoende geluidsisolerende maatregelen genomen worden om de overlast naar de aanpalenden toe te beperken. Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burelen. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burelen. Gelet op de woonomgeving wordt aangeraden een duidelijk deurbeleid en rokersbeleid op te maken zodat de hinder voor de buurt minimaal is. Verder kan een milieuvergunning of melding vereist zijn, voor het spelen van elektronisch versterkte muziek.

Op de plannen wordt geen buitenterras ingetekend. Vermoedelijk refereert de informatie op de website van het snookerpaleis naar de vorige locatie langs de Zwijnaardsesteenweg.

Verkeers-en parkeeroverlast

Het klopt dat de Reigerstraat een woonstraat betreft met een lokaal karakter. Hierdoor is het belangrijk in te zetten op duurzame verplaatsingsmodi. Dit is mogelijk omwille van de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (ligging aan station Gent Sint-Pieters) en de aanwezige infrastructuur voor actieve weggebruikers in de omgeving. Echter bevat de aanvraag te weinig informatie om deze correct te kunnen beoordelen. Er ontbreekt informatie m.b.t. de verkeersgeneratie en verplaatsingen.

Verstoring leefbaarheid:

Als er voldoende maatregelen worden getroffen om overlast te beperken, zoals een effectief deurbeleid en een duidelijk rokersbeleid, en als de parkeerrichtlijnen worden nageleefd, kan worden geconcludeerd dat de leefbaarheid niet zodanig wordt aangetast dat er sprake is van serieuze hinder.

Permanent karakter functiewijziging

Het klopt dat de functiewijziging wordt aangevraagd met een permanent karakter. Dit betekent dat in de toekomst ook andere uitbaters een horecazaak kunnen openhouden op deze locatie. Naast een stedenbouwkundige vergunning moet de uitbater eveneens over een horeca-attest beschikken. Dit horeca-attest is zaakgebonden en dient opnieuw aangevraagd te worden bij een nieuwe uitbating van de zaak.

Negatief advies Brandweer Zone Centrum:

Het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Hierdoor wordt een ongunstig advies verleend door de brandweer.

Procedurefouten bij het opstarten van het openbaar onderzoek:

Het klopt dat er geen gele affiche werd aangeplakt in het kader van het openbaar onderzoek, bijgevolg is de procedure niet correct verlopen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een functiewijziging van een kantoorgebouw naar een snookerpaleis. Aangezien de procedure niet correct verlopen is en er een ongunstig advies is van de brandweer komt het dossier niet voor vergunning in aanmerking.

Hieronder volgt alsnog de toets aan de goede ruimtelijke ordening:

1/ Functionele inpasbaarheid

Het pand is volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 gelegen in buurtwinkelgebied. In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet. De zaken die zich in buurtwinkelgebied vestigen mogen de draagkracht van de buurt niet overstijgen.

De huidige aanvraag voldoet aan de voorschriften van de visienota. Bijgevolg kan er vanuit economisch oogpunt akkoord worden gegaan met de aangevraagde functiewijziging.

2/ Ruimtelijke inpasbaarheid

De aanvraag betreft een functiewijziging waarbij het gebouw intern wordt heringericht, volumetrisch en structureel wijzigt het gebouw niet.

Geluid

Er moeten voldoende geluidsisolerende maatregelen genomen worden om de overlast naar de aanpalenden toe te beperken. Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Gelet op de woonomgeving wordt aangeraden een duidelijk deurbeleid en rokersbeleid op te maken zodat de hinder voor de buurt minimaal is. Verder kan een milieuvergunning of melding vereist zijn, voor het spelen van elektronisch versterkte muziek.

Mobiliteit

Het pand gelegen in de Reigerstraat is instapklaar en beschikt over eigen parkeergelegenheid. Het grondplan geeft aan dat er 13 autoparkeerplaatsen op de bestaande verharding beschikbaar zijn. In de beschrijvende nota wordt gemeld dat de private parking ruimte biedt aan een tiental wagens.

Het doelpubliek van de snooker bestaat uit studenten, recreanten en ook competitieve snookerspelers. De plannen geven aan dat er 8 snooker- en 8 pooltafels worden voorzien, op zo'n 630 m² bvo (456 m² op het gelijkvloers en 174 m² op de 1^e verdieping).

- Bereikbaarheid

De site is uitermate goed bereikbaar door de ligging aan station Gent-Sint-Pieters. De omgeving beschikt over infrastructuur voor actieve weggebruikers. De nabijheid van het openbaar vervoersknooppunt biedt kansen om ook klanten die van iets verder komen (bvb. de competitiespelers) op een duurzamere manier naar de site te krijgen.

De Reigerstraat kent een erg lokaal karakter. Inrijdende gemotoriseerde verplaatsingen komen vanuit de Voskenslaan en ontsluiten verder richting de Kortrijksesteenweg of Voskenslaan via de

Ganzendries of Tuinwijklaan. Dit zijn woonstraten met een erg lokaal karakter. Inzetten op gebruik van duurzame verplaatsingsmodi wordt aangeraden.

- Parkeren

De aanvraag en plannen geven te weinig informatie om de aanvraag correct te kunnen beoordelen. Er ontbreekt informatie m.b.t. de verkeersgeneratie en verplaatsingen. De aanvraag is onvolledig.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. Voor dergelijke functie zijn er geen stedelijke parkeerrichtlijnen beschikbaar. We willen de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden.

De normen vanuit het CROW mikken voor een biljart-/snookercentrum in het centrumgebied op min. 0.4 tot max. 1.1 autoparkeerplaatsen per tafel in zeer sterk stedelijk tot sterk stedelijk gebied.

FIETS

Het dossier meldt "ruimte voor een fietsenstalling", maar dit is niet in beeld gebracht op de plannen.

Er moeten minimaal 20 overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien worden op basis van een volle bezetting en een modal split van 60% fietsgebruik + 1 fietsparkeerplaats voor een personeelslid. De fietsenstallingen moeten worden ingericht conform de stedelijke parkeerrichtlijnen. Dit vergt een ruimtevraag en zal ertoe leiden dat de ruimte voor autoparkeerplaatsen verder afneemt.

AUTO

Er kunnen een tiental wagens geparkeerd worden.

Gelet op de goede bereikbaarheidsscore en het (lokale) doelpubliek is een minimumnorm voor autoparkeren hanteren verdedigbaar nl. (16 tafels x 0.5 autoparkeerplaatsen) 8 autoparkeerplaatsen. De vrijgekomen ruimte kan heringericht worden als extra ruimte voor de fiets.

LOGISTIEK

De aanvraag bevat geen informatie rond leveringen.

In functie van de veiligheid in de omliggende woonstraten is het noodzakelijk dat logistieke voertuigen zich niet achterwaarts op het openbaar domein bewegen. Dat betekent een extra ruimtevraag op de site zelf. Dit zal ertoe leiden dat de ruimte voor autoparkeerplaatsen verder afneemt.

Een snookerclub betreft een functie die vanuit economisch oogpunt in de omgeving kan worden ingepast, echter kan op basis van de aanvraag onvoldoende worden gegarandeerd dat deze geen onacceptabele overlast voor de omwonenden zal veroorzaken. De aanvraag bevat onvoldoende informatie over het mobiliteitsaspect, waardoor dit niet adequaat kan worden beoordeeld. Daarnaast voldoet de aanvraag niet aan de minimale brandveiligheidseisen, wat

heeft geleid tot een negatief advies van de brandweer. Tot slot is de gele affiche niet opgehangen tijdens het openbaar onderzoek, waardoor de procedure niet correct is gevolgd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening. De procedure werd niet correct doorlopen (geen aanplakking gele affiche), de aanvraag bevat onvoldoende informatie en er is een ongunstig advies van de brandweer.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het wijzigen van kantoorruimte naar snookerpaleis aan de heer Igor Van Den Bergh gelegen te Reigerstraat 8, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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 beroepsindiener is.

Mededeling

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

2024_CBS_10300 - OMV_2024085959 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van kantoorruimte naar snookerpaleis - met openbaar onderzoek - Reigerstraat, 9000 Gent - Weigering