



2025_CBS_01152 OMV_2024114021 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van een woning met reca en een woning met handelspand tot één woning met reca - zonder openbaar onderzoek - Lammerstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen;
Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen;
Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

Alrakis BVBA met als contactadres Wateringen 26, 9300 Aalst en Marnik Van Impe - Karin Ghysens met als contactadres Wateringen 26, 9300 Aalst hebben een aanvraag (OMV_2024114021) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 december 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van een woning met reca en een woning met handelspand tot één woning met reca
- Adres: Lammerstraat 1-3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 283M en 283N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De betreffende woningen uit voorliggende aanvraag bevinden zich op de hoek van de Lammerstraat en Sint-Pietersnieuwstraat in het centrum van de stad Gent. De omgeving is zeer divers en bestaat uit zowel handelspannen, recazaken als woningen opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met zowel een plat als een hellend dak. Het pand maakt deel uit van het bouwblok waar het Wintercircuit is gelegen.

Op het linker perceel (met een oppervlakte van 26,80m²) is een eengezinswoning gelegen met een netto-vloeroppervlakte van 60,7m². En op het rechter perceel (met een oppervlakte van 31,80m²) bevindt zich een eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte van 75,7m². Beide percelen zijn volledig bebouwd. De betreffende panden bestaan uit 3 bouwlagen en zijn afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10m88 en +9m89 aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil). Op de hoek is de voorgevel hoger met een totale hoogte van +12m25 (gemeten van het trottoirpeil). Beide panden zijn volledig onderkelderd.

Erfgoed

Het pand is samen met de panden Lammerstraat 5-7-9 en 11 opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134913) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven: *“Burgerhuizen met winkels ontworpen door Louis Roelandt.*

Eclectische gevelwand met overwegend Italianiserende, neoromaanse inslag, vanouds opgesplitst in verschillende woningen met winkelpanden op de begane grond. Gebouwd in opdracht van Ed. Maeterlinck in 1852 naar ontwerp van Louis Roelandt (confer bouwaanvraag van 1851).

Bepaalde lijstgevel van dertien traveeën en drie bouwlagen afgelijnd door boogfries met rozetversiering. Vooruitspringende en hoger uitgebouwde hoek- en middentravee onder kroonlijst. Fraai uitgewerkte bel-etage met grote rondboogvormige drielichten, voorzien van neoromaans houten traceerwerk in het boogveld, geflankeerd door kleinere rondboogvensters. Op de bovenste verdieping ronde vensters, eveneens met traceerwerk. Geaccentueerde middentravee door bekroning van het venster met een soort baldakijn, tevens balkonplaat van het balkon voor het rondboogvenster met tweelicht, in de rechthoekige nis. Begane grond, op twee deuren na, volledig verbouwd door moderne winkelramen.”

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

Het pand is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht "Katoenspinnerij De Gandt-Vander Schuieren en omgeving" (beschermingsbesluit van 08/04/2011). De wijk gevormd door de vlas- en katoenspinnerij Korianderstraat 2, de huizenrij Lamstraat [Lammerstraat] 1-11, het voormalig circus, de Minard-schouwburg en de omgevende straten en blokken (Sint-Pietersnieuwstraat, Lamstraat [Lammerstraat], Parijsberg, Platteberg, Korianderstraat, Walpoortstraat) is beschermd als stadsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de historische en industrieel-archeologische waarde.

Het pand is samen met de panden Lammerstraat 5-7-9 en 11 beschermd als monument, "Burgerhuizen met winkels ontworpen door Louis Roelandt" (beschermingsbesluit van 13/01/1978) omwille van het algemeen belang gevormd door de historische, in casu architectuurhistorische waarde, de industrieel-archeologische waarde en de sociaal-culturele waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van 2 woningen tot één woning met een gelijkvloerse recafunctie.

De woningen met huisnummers 1 en 3 worden samengevoegd tot 1 woning met een gelijkvloerse nevenfunctie reca. Het volume van het hoofdgebouw blijft daarbij grotendeels behouden. Het bestaande dakvolume van de hoekwoning werd integraal vernieuwd.

Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien:

Over alle verdiepingen wordt in de scheidingsmuur tussen beiden woningen een opening gemaakt zodat de verdiepingen met elkaar worden verbonden. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als een recafunctie met een totale publiek-toegankelijke oppervlakte van 18m². De recazaak wordt ingericht als streetfoodzaak 'Barouche'.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt een inkomhal voorzien die toegang biedt tot de bovenliggende verdiepingen. De bovenliggende verdiepingen worden ingericht met een woonfunctie. De eerste verdieping wordt ingericht met een leefruimte, keuken, eetruimte, toilet en traphal. De tweede verdieping wordt voorzien van een bureau en een traphal op de hoek en rechts een slaapkamer, badkamer en technische ruimte.

De trap die aanwezig is in de bureau dient als toegang tot het plat dak van het hoekpand. Het (licht) hellende dak van het pand Lammerstraat 1 werd integraal heraangelegd als plat dak. Dit dak wordt in de huidige aanvraag volledig ingericht als dakterras. Hiervoor wordt er op de linker perceelsgrens (kant Sint-Pietersnieuwstraat) een zichtschermbegraafplaats geplaatst van 1,90m hoog. Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 65cm over een lengte van 4m00. Het volume op de hoek wordt ingericht als berging. Verder wordt het dakterras voorzien van een borstwering van ca. 80cm hoog.

Er worden geen werken voorzien aan de riolering.

Er wordt in deze aanvraag geen publiciteit aangevraagd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 16/05/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW L-3-66)

- Op 29/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (KW L-17-66)
- Op 04/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van bestemming van detailhandel naar horeca. (2015/09111)

Handhaving

- Op 15/05/2024 werd een aanmaning verstuurd voor het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder omgevingsvergunning: op de gelijkvloerse verdieping is een doorbreking gemaakt tussen huisnummers 1 en 3.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Advies van het **Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 8 januari 2025 onder ref. 4.002/44021/32.61: **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**.

Voor de gevraagde handelingen adviseren we deels gunstig onder voorwaarden en deels ongunstig (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering:

De aanvraag betreft werken aan de panden gelegen aan de Lammerstraat 1 en 3 te Gent. Deze zijn beschermd als monument omwille van de historische, in casu architectuurhistorische, de sociaal-culturele en de industrieel-archeologische waarden. Deze zijn vastgelegd in het KB van 13-01-1978.

De aanvraag betreft een regularisatie van reeds uitgevoerde werken, de renovatie van de woningen op de bovenverdiepingen en een functiewijziging van het gelijkvloers.

Het betreft:

(1) Regularisatie van

- 1. het maken van een deuropening in de gemene muur van Lammerstraat 1 en 3 op het gelijkvloers;*
- 2. de vervanging van een houten linteel in het dak van Lammerstraat 1 door een nieuwe stalen ligger in functie van het waarborgen van de stabiliteit van de hoektravee van de woning;*
- 3. het realiseren van een plat dak in de hoektravee van Lammerstraat 1 (incl. betonnen ringbalk);*
- 4. het vervangen van het hellend dak aan de Lammerstraat 1 door een plat dak;*
- 5. plaatsing van een airco unit op het dak van Lammerstraat 3;*
- 6. het maken van een doorbreking/deuropening in de gemene muur van Lammerstraat 1 en 3 op de 2de verdieping;*
- 7. een functiewijziging van handelspand naar reca;*
- 8. interieurwerken: nieuwe keramische betegeling in recazaak op gelijkvloers, brandwerend plafond tussen gelijkvloers en 1e verdieping, schilderen wanden gelijkvloers, de realisatie van een afgescheiden inkomhal op het gelijkvloers van Lammerstraat 3 (brandwerende scheidingswand tussen horecazaak en inkomhal bovenliggende woning), de realisatie van een toilet in de kelder van Lammerstraat 3, de plaatsing van een nieuwe voorzetwand voor de*

trap van Lammerstraat 1 tussen gelijkvloers en +1, brandwerende beplating aan de onderzijde van de trap van Lammerstraat 3 tussen gelijkvloers en +1, elektriciteitswerken;

(2) Interieurwerken

1. het overbouwen van de bestaande trap van +1 en +2 in Lammerstraat 3 met een vestiairemeubel + dichtleggen trap op +2 op reversibele wijze;
2. het dichtleggen van de trap in Lammerstraat 1 van gelijkvloers naar +1 op reversibele wijze;
3. de plaatsing van nieuwe parketvloer op de eerste verdieping (zithoek) en tweede verdieping (multifunctionele ruimte) – in badkamer, wc, keuken en inkomhal een niet gespecificeerd alternatief;
4. het verwijderen later ingebrachte verlaagde plafonds;
5. het verwijderen originele plafonds en vervangen door nieuwe afwerking met gipskartonplaten in de Lammerstraat 1 op +1 en +2;
6. de aanvulling van lacunes in plafond Lammerstraat 3 op +1 en +2;

(3) het maken van een verbindingsoening in de gemene muur op de kelderverdieping

(4) het maken van een verbindingsoening in de gemene muur op de 1e verdieping

(5) het realiseren van een daktoegang in Lammerstraat 1

1. het realiseren van een dakterras in Lammerstraat 1 incl. het opmetselen van de schermgevel langs de zijde van het dakterras met +/-7cm;
2. het realiseren van een zichtscherm aan de perceelsgrens met Sint-Pietersnieuwstraat 15A;
3. de vernieuwing van alle technieken incl. plaatsing van leidingen en units (warmtepomp), ventiloconventoren enz.;

(6) de aanpassing en vernieuwing van de huidige voordeur van Lammerstraat

(7) het plaatsen van voorzetramen aan de binnenkant van de 5 rozetramen op de 2e verdieping

Deze werken werden voorafgaand besproken met Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. De huidige aanvraag ligt grotendeels in lijn met deze voorbesprekingen, maar er ontbreken een aantal zaken om de aanvraag ten gronde te kunnen beoordelen.

DEELS GUNSTIG ADVIES MET VOORWAARDEN

Volgende handelingen krijgen een **gunstig advies onder voorwaarden**:

1. hierboven omschreven te regulariseren werken;
2. hierboven omschreven interieurwerken;
3. het maken van een verbindingsoening in de gemene muur op de kelderverdieping;
4. het maken van een verbindingsoening in de gemene muur op de 1e verdieping;
5. het realiseren van een daktoegang in Lammerstraat 1;
6. het realiseren van een dakterras in Lammerstraat 1 incl. het opmetselen van de schermgevel langs de zijde van het dakterras met +/-7cm;

Deze handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- op de verdiepingen +1 en +2 dient u de vloeren overal terug af te werken naar origineel model, m.n. met plankenvloeren (niet met een parket). Type en legrichting dienen identiek te zijn aan de originelen en zijn voorafgaand voor te leggen aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Stadsarcheologie & Monumentenzorg (SAMZ). Eventuele plaatselijke afwijkingen t.h.v. vochtige ruimtes dient u ook voor uitvoering voor te leggen;

- het maken van een doorbreking van 2m25 in de scheidingsmuur tussen Lammerstraat 1 en 3 op niveau +1 is aanvaardbaar mits de positie en dikte van de originele muur en van de schouw in de vloer afleesbaar blijft. Hiertoe dient u t.h.v. de nieuwe opening een vloerafwerking te plaatsen in ander materiaal dan de houten plankenvloer in de aangrenzende kamers (bijv. een natuurstenen entreporte) daar waar de muur en daar waar de schouwmantel stond (contour van de schouwmantel). Voor uitvoering bezorgt u een uitvoeringsdetail aan Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst SAMZ;
- maximaal behoud van de nog bewaarde originele gepleisterde plafonds dient voorop te staan. Enkel plaatselijk herstel van de nog bestaande delen is daarom toegestaan. Het herpleisteren van wanden en plafonds dient overal te gebeuren met een zuivere kalkpleister (niet met gipspleister) en zonder stop- en randprofielen. Bij de dagkanten en bogen kan gewerkt worden met een kleine voeg om mogelijke bewegingen van het houten schrijnwerk op te vangen. De plafonds op +1 en +2 voert u ofwel uit op rinkelatjes ofwel op een structuur van strekmetaal of een gaas (dus niet op gipskartonplaten);
- het opmetselen van de schermgevel blijft beperkt tot 7cm en de verhoging mag niet zichtbaar zijn vanop de straat. Het bovendakse gedeelte van de schermgevel dient u af te werken met een dampopen kalkbepleistering (dus geen cementering);

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

DEELS ONGUNSTIG ADVIES

1) ongunstig wegens strijdigheid met Direct Werkende Normen

Volgende handelingen krijgen een ongunstig advies, omdat ze afbreuk doen aan de bescherming:

- aanpassing en vernieuwing van de huidige voordeur van Lammerstraat 3;
- het plaatsen van voorzetramen aan de binnenkant van de 5 rozetramen op de 2^e verdieping;

Het uitkappen van de contour van de vierkante voorzetramen op de tweede verdieping heeft een te grote impact op het originele muurwerk en is daarom **niet aanvaardbaar**. Onroerend Erfgoed kan wel akkoord gaan met de plaatsing van een vierkant achterzetraam langs de binnenzijde mits dit kader in opbouw op het bestaande muurvlak wordt geplaatst en mits het beglaasde deel minstens dezelfde afmetingen heeft als het originele ronde buitenraam. Op basis van nieuwe detailtekeningen (horizontale en verticale doorsnede + aanzichttekening) dient u hiertoe een nieuwe aanvraag in te dienen.

Gezien de nieuwe inkomdeur Lammerstraat 3 geen exacte kopie is van de originele toestand, dient deze afleesbaar te zijn als een eigentijdse toevoeging. De toegevoegde geprofileerde lijsten rondom het paneel en als kalf zijn daarom **niet aanvaardbaar** gezien deze vormgeving historiserend is. Nieuwe detailtekeningen en aanzichttekening zijn noodzakelijk. De nieuwe inkomdeur van Lammerstraat 3 voert u uit in dezelfde donkergroene kleur (NCS S8010-B70G) als de winkelpui (dus niet in het antracietgrijs);

Uit de motivering blijkt dat deze handelingen niet overeenstemmen met de direct werkende normen van de regelgeving Onroerend erfgoed, namelijk met het

- * actief behoudsbeginsel (art. 6.4.1 Onroerenderfgoeddecreet);
- * passief behoudsbeginsel (art. 6.4.3 Onroerenderfgoeddecreet);
- * sloopverbod (art. 6.4.7 Onroerenderfgoeddecreet);

De vergunningverlener dient deze handelingen uit te sluiten van de vergunning. Voor deze werken dient een nieuwe vergunning of een toelating aangevraagd te worden bij de Stad Gent.

(8) Ongunstig wegens onvolledigheid

Volgende werken krijgen een **ongunstig** advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

- het realiseren van een zichtscherm aan de perceelsgrens met Sint-Pietersnieuwstraat 15A;
- het vernieuwen van alle technieken incl. de plaatsing van leidingen en units (warmtepomp), ventilo convectoren enz.;

In het dossier ontbreekt namelijk informatie omtrent:

- het materiaal, de kleur en de exacte afmetingen van het gevelschem lang de dakterras + het type tegels waarmee het dakterras wordt afgewerkt + de detaillering, het materiaal en kleur van de nieuwe dubbele deur van de buitenberging op het dak;
- het verloop van de aan- en afvoerleidingen voor het ventilatiesysteem en de hiervoor noodzakelijke doorbrekingen in de bestaande constructie;
- het verloop van de afvoerleidingen sanitair en de hiervoor noodzakelijke doorbrekingen in de bestaande constructie;
- de ingrepen noodzakelijk voor de installatie van het verwarmingssysteem. De installatie van de ventilo convectoren, de warmtepomp en alle leidingen en afvoeren voor deze installatie zijn niet aangeduid op de plannen en snedes. Ter info: technieken op het dak (bijv. lucht-waterwarmtepomp/airco unit e.d.) mogen nergens zichtbaar zijn vanop het openbaar domein;

De vergunningverlener dient deze handelingen uit te sluiten van de vergunning. Voor deze werken dient een nieuwe vergunning of een toelating aangevraagd te worden bij de Stad Gent.

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 december 2024 onder ref. 072031-002/PJ/2024: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunt:

- Compartimentering tussen de 2 functies: daar waar de trappen een scheidingswand zijn moeten zij beschermd worden met brandwerende platen.

Belangrijke opmerking voor de exploitant:

- Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100m² - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op <https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publieke-inrichting>.

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 goetst 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 3.6: Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);**

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.

Toetsing: vrijstelling: In het ontwerp wordt geen septische put geplaatst omdat het niet wenselijk is om vanwege de aanwezige erfgoedwaarde aanpassingen te voorzien aan de interne structuren. Daarnaast zijn de betreffende percelen volledig bebouwd.

Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling worden verleent m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht) voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

- **Artikel 3.10: Afvoerkanalen voedselbereidingen;**

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 meter, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Er wordt nergens op de plannen een aantekening gemaakt van het verloop van het afvoerkanaal. De uitlaat moet zich bevinden op een hoogte van 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt. Daarnaast moet de uitlaat zich 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen bevinden die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een afvoerkanaal conform aan de hierboven vermelde afmetingen. Echter wordt het voorzien van afvoerkanaal **ongunstig** beoordeeld **vanuit erfgoedpunt** omdat er onvoldoende informatie aanwezig is in het dossier om een ten gronde beoordeling mogelijk te maken.

- **Artikel 4.19: Private buitenruimte;**

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Er wordt op het plat dak van het pand een dakterras ingericht tot aan de perceelsgrens van het naburige perceel in de Sint-Pietersnieuwstraat. De bestaande scheidingsmuur is hier onvoldoende hoog waardoor een zichtschermbreed noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Principieel is er geen bezwaar vanuit een ruimtelijk standpunt om het plat dak als een dakterras in te richten, gezien dit de woonkwaliteit ten goede komt.

Echter wordt het zichtschermbreed **vanuit erfgoedpunt ongunstig** beoordeeld omwille van het ontbreken van gegevens zoals het materiaal, kleur en afmetingen van het gevelschermbreed.

Wanneer een buitenruimte wenselijk is op deze locatie zal een zichtschermbreed moeten geplaatst worden om te kunnen voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten. Het niet realiseren van een private buitenruimte op deze locatie vormt geen weigeringsgrond in deze aanvraag. Wanneer bij het indienen van een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag vanuit erfgoedpunt niet akkoord zou worden gegaan met zichtschermbreed/borstweringen op deze locatie, kan een afwijking worden verleend omdat het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is omwille van onroerend erfgoed.

- **Artikel 4.20: Natuurlijke verlichting;**

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen: uitmonden in de openlucht en voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning

moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.

Toetsing: **niet conform:** Er wordt opgemerkt dat er slechts één slaapkamer is voorzien in de nieuwe woning. De slaapkamer is voorzien van twee raamopeningen waarvan één raamopening op de perceelsgrens en één rozetraam. De raamopening op de perceelsgrens kan niet instaan voor de berekening van de natuurlijke daglichttoetreding (zie hierboven). Het andere raam, namelijk het rozetraam is te klein naar oppervlakte om in te staan voor de natuurlijke daglichttoetreding in de slaapkamer. Volgens voorliggende plannen betreft dit een nieuwe slaapkamer en wordt de ruimte ook verkleint waardoor niet akkoord kan worden gegaan met deze inrichting omwille van bovenstaande redenen.

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.

Volgens artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing. Aangezien er geen grote verbouwingen worden aangevraagd, enkel een functiewijziging, dient niet te worden voldaan aan deze verplichting.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuwetgeving

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van snackbars kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De oven is uitgerust met een koolstoffilter om eventuele kookgeuren en andere geuren te capteren zonder hinder voor klanten of omwonenden. De koolstoffilter wordt regelmatig gecontroleerd en onderhouden om de efficiëntie te waarborgen en overlast te voorkomen.

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich bevinden op een hoogte van 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt. Daarnaast moet de uitlaat zich 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen bevinden die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De locatie van de uitlaat is niet duidelijk in het ontwerp. Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van een afvoerkanaal conform aan de hierboven vermelde afmetingen. Echter wordt het voorzien van afvoerkanalen ongunstig beoordeeld vanuit erfgoeddoogpunt omdat er onvoldoende informatie aanwezig is in het dossier om een ten gronde beoordeling mogelijk te maken. Door de ongunstige beoordeling hiervan moeten de afvoerkanalen uitgesloten worden uit de vergunning. Dit is echter niet mogelijk gezien deze rechtsreeks in verbinding staan met de reca-functie. Hierdoor dient de aanvraag ongunstig beoordeeld te worden.

Afval

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

Mobiliteit

Er dient er voor gezorgd worden dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

Geluid

Indien er wordt beslist muziek te spelen mag deze niet hinderlijk zijn voor de burens. Ramen en deuren blijven gesloten zodat muziek niet hoorbaar is op het openbaar domein of bij de burens. Vraag indien nodig de juiste vergunningen aan voor het spelen van elektronisch versterkte muziek. Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

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

Er is (geluids-)isolatie aangebracht in zowel de muren als het plafond om de verspreiding van geluid naar naastgelegen panden te beperken.

De openingsuren van de broodjeszaak/snackbar zijn van 11h30 – 22h00.

Voor het afspelen van achtergrondmuziek is een geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min voldoende voor een horecazaak. Dit valt niet onder de ingedeelde activiteiten.

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.

De betreffende percelen zijn 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. Het bestaande licht hellende dak werd reeds vervangen door een plat dak. Gezien het gaat om een bestaand dakoppervlakte dient deze niet in rekening gebracht te worden. 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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN. Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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.

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is erop gericht om twee te beschermen eengezinswoningen samen te voegen tot één woning met een gelijkvloerse recazaak (regularisatie).

Functiewijziging gelijkvloerse verdieping

De geplande werken zorgen voor een herwaardering van de twee panden en de aanblik van de hoek Lammerstraat - Sint-Pietersnieuwstraat. De samengevoegde ruimte op de gelijkvloerse verdieping beoogt een voldoende ruime recazaak die een stabiele en lange termijuitbating moet mogelijk maken.

De betreffende percelen bevinden 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 gevraagde functiewijziging naar reca is hier **mogelijk**.

Echter wordt het voorzien van afvoerkanalen ongunstig beoordeeld vanuit erfgoedpunt omdat er onvoldoende informatie aanwezig is in het dossier om een ten gronde beoordeling mogelijk te maken. Door de ongunstige beoordeling hiervan moeten de afvoerkanalen uitgesloten worden uit de vergunning. Dit is echter niet mogelijk gezien deze rechtsreeks in verbinding staan met de reca-functie. Dit vormt een reden tot **ongunstige** beoordeling.

Samenvoegen van twee te beschermen eengezinswoningen

Er kan een positief advies worden verleend voor het samenvoegen van de twee te beschermen eengezinswoningen aangezien er één grote kwalitatieve eengezinswoning in de plaats komt. De woon- en leefkwaliteit van de woonfunctie wordt daarmee verhoogd. Daarnaast zorgt het herinrichten van een woonfunctie op de verdiepingen voor een instandhouding van de nu leegstaande verdiepingen. Dit zorgt voor een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarde, wat **positief** bevonden kan worden. Echter wordt er opgemerkt dat er slechts één slaapkamer is voorzien. Deze is voorzien van twee raamopeningen, waarvan één raamopening op de perceelsgrens, wat niet kan instaan voor de berekening van de natuurlijke daglichttoetreding. De tweede raamopening is te klein om in te staan voor de volledige natuurlijke daglichttoetreding in de slaapkamer. Er wordt in de aanvraag ook nergens aangetoond dat het hier gaat om een bestaande slaapkamer. Daarnaast wordt de kamer verbouwd. Dit vormt een reden tot **ongunstige** beoordeling.

Verbouwingswerken

De opname van de woningen in het gewestplanbestemming CHE-gebied, op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en in het wettelijk beschermde stadsgezicht en de bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van de panden. Een plaatsbezoek

wees uit dat beide delen van het pand hun oorspronkelijke structuur grotendeels behielden. Beide delen vormden oorspronkelijk elk een woning met handelszaak. De scheidingmuur tussen beide gebouwen en de indeling vanaf de eerste verdieping bleven behouden. Ook de trappen en schouwlichamen van beide gebouwen bleven vrijwel integraal aanwezig. Schouwmantels en interieurelementen zoals deuren werden eerder gewijzigd of verwijderd. De panden hadden een eenvoudig interieur.

Voor inventarispannen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. 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.
- Authentieke interieurelementen zoals trap en schouwen

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

De behouden en recent gerestaureerde 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functies en verbouwingen verenigbaar zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

De verwijdering van één deel van de rechtse trap en de centrale doorbreking van de scheidingmuur op de eerste verdieping verwijderen kenmerkende delen van de structuur van beide oorspronkelijke woningen. Aangezien de overige trapdelen in beide panden behouden blijven en de aanwezigheid van de schouw afgetekend blijft in de vloer en op het muurdeel boven de muuropening, zijn deze ingrepen aanvaardbaar.

De aanvraag omvat eveneens de regularisatie van de aanpassing van de dakvorm van het hoekpand. De oorspronkelijke constructie bestond uit 2 lessenaarsdaken met een lichte helling. Beide dakvolumes zaten verborgen achter de gevels. Het vervangen van het dak op de hoek door een bouwvolume met plat dak en het andere dakdeel door een plat dak ingericht als dakterras heeft vrijwel geen impact op het uitzicht van het pand. De daken en het opgehoogde bouwvolume blijven nog steeds aan het zicht onttrokken door de bestaande gevels. De structuur van de daken had een beperkte erfgoedwaarde.

Door de toegang tot het dakterras - door middel van een centraal in de ruimte geplaatste trap - met dakluik te realiseren, kan vermeden worden om een trap tegen de ramen van de gevels te moeten plaatsen. Principieel is de inrichting van een dakterras op het plat dak mogelijk. Echter ontbreekt in de bijgevoegde nota in deze aanvraag bijkomende informatie over de aanpassingen in het interieur van de woonentiteit en worden niet alle ingrepen op de plannen en/of doorsnede weergegeven. Het is bijgevolg niet duidelijk welke impact de installatie van de ventilatie, verwarming en sanitair en het zichtscherm op het dakterras, op de erfgoedwaarden van het pand heeft.

Volgende gegevens ontbreken in de aanvraag:

- Het verloop van de aan- en afvoerleidingen voor het ventilatiesysteem en de hiervoor noodzakelijke doorbrekingen in de bestaande constructie.
- Het verloop van de afvoerleidingen sanitair en de hiervoor noodzakelijke doorbrekingen in de bestaande constructie.
- De ingrepen noodzakelijk voor de installatie van het verwarmingssysteem. De installatie van de ventilo convectoren, de warmtepomp en alle leidingen en afvoeren voor deze installatie zijn niet aangeduid op de plannen en snedes.
- Het materiaal, de kleur en de afmetingen van het gevelschem lang langs het dakterras.
- Op het gevelaanzicht zijn er 5 rozetramen te zien, echter wordt er op het grondplan nieuwe toestand van de tweede verdieping slechts 4 ramen weergegeven. Hierbij is er tegenstrijdige informatie aanwezig op de plannen.

Volgende gegevens moeten worden aangepast:

- De detailtekening van de nieuwe inkomdeur Lammerstraat 3 moet worden aangepast. De toegevoegde geprofileerde lijsten rondom het paneel en als half zijn niet aanvaardbaar. Deze vormgeving is historiserend. De vormgeving en profilering van de deur moet verduidelijken dat dit hedendaags schrijnwerk is en geen schrijnwerk naar oorspronkelijk model. Nieuwe detailtekeningen en aanzichttekening zijn noodzakelijk.
- Het uitkappen van de contour van de vierkante voorzetramen op de tweede verdieping is niet aanvaardbaar. Er kan een vierkant voorzetraam worden voorzien op voorwaarde dat dit kader in opbouw op het bestaande muurvlak wordt geplaatst en op voorwaarde dat het beglaasde deel minstens dezelfde omvang heeft als het ronde buitenraam. Nieuwe detailtekeningen en aanzichttekening zijn noodzakelijk.

Er ontbreekt te veel essentiële informatie en detaillering om een ten gronde beoordeling vanuit erfgoedstandpunt mogelijk te maken. Hierbij zijn de ongunstig beoordeelde elementen niet remedieerbaar met bijzondere voorwaarden omdat deze een te grote impact hebben op het algehele project en te omvangrijk zijn. Daarnaast voldoet het ontwerp niet aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (zie ook hoger omschreven in hoofdstuk 4). **Omwille van bovenstaande redenen wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.**

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorstel voldoet niet aan de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement betreft natuurlijke verlichting in de slaapkamer. Daarnaast is het project strijdig met de erfgoedwaarde van de betreffende panden. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt niet voor vergunning in aanmerking.

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 de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van een woning met reca en een woning met handelspand tot één woning met reca aan Alrakis bvba (O.N.:0843489531) en Marnik Van Impe - Karin Ghysens gelegen te Lammerstraat 1-3, 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 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.

2025_CBS_01152 - OMV_2024114021 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het renoveren en samenvoegen van een woning met reca en een woning met handelspand tot één woning met reca - zonder openbaar onderzoek - Lammerstraat, 9000 Gent - Weigering