



2025_CBS_05142 OMV_2025035240 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een handelszaak naar een recazaak met het plaatsen van luifels - zonder openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
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?

Pooya Dehghan met als contactadres Ferdinand Lousbergskaaï 106 bus 23, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025035240) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het omvormen van een handelszaak naar een recazaak met het plaatsen van luifels
- Adres: Bagattenstraat 143, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 177A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING

Beschrijving van de omgeving, de plaats en het project

De te verbouwen woning bevindt op de hoek van de Bagattenstraat en de Pollepelstraat in het centrum van Gent. De omgeving kenmerkt zich door gesloten bebouwing. Het pand betreft een eengezinswoning met een nevenfunctie reca. Het gebouw telt vier bouwlagen en een kelder en is afgewerkt met een hellend dak. De gelijkvloerse en kelderverdieping staan ten dienste van een de reca-functie. De functiewijziging van een handelszaak naar een reca-zaak werd recent vergund.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Burgerhuis*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 132295).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het plaatsen van luifels aan de voorgevels van het pand ter hoogte van het gelijkvloers. Het betreffen 3 luifels langs de zijde van de Pollepelstraat en 1 langs de zijde van de Bagattenstraat. De luifels positioneren zich boven de raamopeningen, zijn handbediend en worden afgewerkt in een donkergroene stof met aluminium.

De luifel langs de zijde van de Bagattenstraat is 60 cm hoog, 1,50 m breed en bevindt zich op ca. 3,80 m hoogte gemeten ten opzichte van het trottoir. Langsheen de zijde van de Pollepelstraat zijn er twee luifels met een hoogte van 60 cm en een breedte van 1,50 m. Deze bevinden zich ongeveer op 4,44 m ten opzichte van het trottoir. De derde luifel langs de zijde van de Pollepelstraat heeft eveneens een hoogte van 60 cm, en een breedte van 2,70 m en bevindt zich op een hoogte van ca. 4,20 m ten opzichte van het trottoir.

De luifels springen 1,5 m uit ten opzichte van de gevelvlakken. De aanvrager geeft mee dat de luifels steeds gesloten of verwijderd kunnen worden. In gesloten toestand springen de luifels 80 cm uit voorbij de gevelvlakken.

Het trottoir heeft ter hoogte van de Bagattenstraat een breedte van 2 m. Ter hoogte van de Pollepelstraat is de breedte van het trottoir 1,40 m.

De functiewijziging van handelszaak naar reca werd recent voorwaardelijk vergund (dd. 03/04/2025 met referentie OMV_2024162998) en is daarom geen onderwerp van deze aanvraag (zie hieronder bij Historiek).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 03/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging van handel naar reca op de gelijkvloerse- en kelderverdieping (OMV_2024162998).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/06/2017 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand met woning (2017/09041).
- Op 26/04/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand met woning (2017/09258 Dig).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2025 onder ref. 075184-002OMG/DA/2025:

Besluit: GUNSTIG.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, 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 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 volgend punt:

Artikel 2.7- uitsprongen boven de openbare weg

Dit artikel stelt dat gebouwonderdelen in principe niet mogen uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen niet-constructieve elementen maximaal 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn. Vanaf een hoogte van 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.

Toetsing: De luifels springen in gesloten toestand 80 cm voorbij de rooilijn op hoogtes 3,8 m en 4,44 m boven het trottoir. Ze kragen zo 20 cm verder uit dan de maximale uitsprong van 60 cm voorbij de rooilijn. In open toestand springen de luifels zelfs 1,50 m uit voorbij de rooilijn. In de Pollepelstraat is de breedte van het trottoir slechts 1,40 m, waardoor de luifels in open toestand over de rijweg steken.

De afmetingen van de luifels zijn niet beperkt waardoor de luifels een risico voor aanrijgevaar door vrachtwagens vormen. De voorgestelde luifels worden bijgevolg **negatief beoordeeld**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – 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 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 wordt niet ingrijpend 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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 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.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het straatdeel waarin het pand is gelegen, zowel aan de zijde Bagattenstraat als aan de zijde Pollepelstraat, wordt gekenmerkt door een 19^e-eeuwse neoclassicistische bebouwing. Kenmerkend voor dit type architectuur zijn de bepleisterde en rijkelijk afgewerkte gevels met bossagewerk op een arduinen plint, lijstwerk en gedecoreerde sluitstenen boven de raam- en deuropeningen. Het hoekpand Bagattenstraat – Pollepelstraat heeft een hoge architecturale waarde en draagt ook bij aan het kwalitatieve straatbeeld.

De aanvrager motiveert dat het plaatsen van de luifels noodzakelijk is omdat de hoek tussen de Bagattenstraat en de Pollepelstraat gedurende de dag wordt blootgesteld aan rechtstreekse zoninval. Tegen de gevels worden luifels voorgesteld als zonnewering. Ze worden geplaatst boven de ramen, in het lijstwerk en voor de sluitstenen. Dit heeft tot gevolg dat de kenmerkende architectuur en detaillering deels verstopt wordt achter storende luifels. Ook

wordt fysiek ingegrepen op het gerestaureerde pleisterwerk en de bijhorende gevelornamentiek.

Bovendien reiken de luifels te ver voorbij de gevels, waardoor ze een risico vormen voor aanrijding door vrachtwagens. De afmetingen van de zonneluifels zijn strijdig met het algemeen bouwreglement (zie eerder bij 4.3).

De voorgestelde luifels doen niet alleen afbreuk aan de erfgoedwaarde van het pand zelf, maar zijn ook storend in het straatbeeld van zowel de Bagattenstraat als de Pollepelstraat. Een ontwerp voor zonnewering binnen de raamopeningen, waarin enkel een deel van het raam wordt weggestopt, kan eventueel wel overwogen worden, indien de afmetingen van de luifels voldoen aan de voorwaarden uit het algemeen bouwreglement.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor plaatsen van zonneluifels omwille van de afbreuk aan de erfgoedwaarde en de strijdigheid met het algemeen bouwreglement (artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg).

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 omvormen van een handelszaak naar een recazaak met het plaatsen van luifels aan Pooya Dehghan gelegen te Bagattenstraat 143, 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:
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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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.

2025_CBS_05142 - OMV_2025035240 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het omvormen van een handelszaak naar een recazaak met het plaatsen van luifels - zonder openbaar onderzoek - Bagattenstraat, 9000 Gent - Weigering