



2025_CBS_06818 OMV_2025058417 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van het gelijkvloers van horecaruimte naar woning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Pietersaalstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, 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?

De heer Alexis Versele met als contactadres Lieven de Winnestraat 51, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025058417) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van het gelijkvloers van horecaruimte naar woning
- Adres: Sint-Pietersaalstraat 1-3A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 94N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, betreft een hoekpand langsheen de Sint-Pietersaalstraat en de Onafhankelijkheidslaan in de wijk het 'Miljoenenkwartier', nabij het station Gent-Sint-Pieters. Het pand ligt binnen de afbakening van het beschermd stadsgezicht 'Miljoenenkwartier' (relictid: 132140). Het pand bevat gelijkvloers een reca-zaak, op de verdiepingen bevinden zich twee woonentiteiten nl. een één-slaapkamer en een twee-slaapkamer appartement.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag heeft betrekking op een functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van reca (koffiehuis) naar woonentiteit. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een leefruimte met keuken, badkamer, berging en inkomhal/ fietsenberging. De nuttige vloeroppervlakte van de woonentiteit bedraagt 114,6 m². De toegang tot het gelijkvloerse appartement bevindt zich rechts in het gebouw, langs de Sint-Pietersaalstraat.

In de voorgevel wordt een roostertje voorzien voor de uitlaat van de dampkap in de keuken. Dit roostertje wordt geplaatst boven de luifel ter hoogte van de voordeur. Het rooster meet 15 cm bij 15 cm en wordt voorzien in het RAL-kleur 2001 (roodoranje).

In de voortuin wordt een fietsenstalling geplaatst op bestaande verharding. Er is plaats voor het stallen van twee fietsen.

Op de bovenliggende verdiepingen gebeuren er geen wijzigingen. Na de werken bevinden er zich drie woonentiteiten in het pand.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 29/04/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van kantoor naar koffiehuis. (OMV_2021001503)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 25/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met kantoorruimte tot een gebouw met kantoorruimte en 2 appartementen. (1996/100)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

* Op 9 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager op aanvraag van de dienst stadsarcheologie en monumentenzorg, het addendum B33 werd opgevraagd. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd dit document aan de aanvraag toegevoegd.

De wijzigingen komen tegemoet aan de vraag van de dienst monumentenzorg en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 14 juli 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

* Op 16 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van contact met het agentschap Onroerend Erfgoed. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd de nota B33 aangepast.

De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 17 juli 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Onroerend Erfgoed

* **Ongunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 10 juli 2025 met kenmerk 2025058417.

Ongunstig advies voor Sint-Pietersaalstraat 3, 9000 Gent: Functiewijziging gelijkvloers: van horecaruimte naar extra woongelegenheid - Duplicaat van 2025047649

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw vraag om advies goed ontvangen op 17/06/2025. Voor de gevraagde handelingen is ons advies ongunstig. (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

*Het pand aan de Sint-Pietersaalstraat 3 te Gent is gelegen in het beschermde stadsgezicht van het **Miljoenenkwartier**. Dit stadsgezicht werd beschermd vanwege de historische, architectuurhistorische en artistieke waarden. Deze zijn vastgelegd in het ministerieel besluit van 18 april 1994.*

De aanvraag omvat

- (1) een functiewijziging van de horecaruimte op het gelijkvloers*
- (2) het voorzien van een nieuwe doorbreking in de voorgevel zijde Sint-Pietersaalstraat in functie van een nieuwe dampkap*
- (3) interne verbouwingswerken*

Vanuit de bescherming als stadsgezicht focust het agentschap Onroerend Erfgoed zich enkel op punten (1) en (2).

De aanvraag werd niet op voorhand teruggekoppeld met het agentschap Onroerend Erfgoed.

Uit onze behandeling van het dossier blijkt dat het dossier onvolledig is om een weloverwogen advies te geven.

In het dossier ontbreken namelijk:

** het addendum B33 dat inzicht dient te verschaffen in de werken die impact hebben op de erfgoedwaarden. Hierdoor is het niet duidelijk wat de exacte impact is op de waardevolle gevels van het hoekpand (afmetingen nieuwe doorbreking; afmetingen, kleur en detaillering nieuw rooster e.d.) en op de voortuin. Bovendien wordt voor afvoeren binnen een beschermde context bij voorkeur gebruikt gemaakt van bestaande schouwkanalen om doorbrekingen van waardevolle gevels te vermijden. Uit deze aanvraag blijkt dat een bestaand intern schouwkanaal net afgebroken zou worden in plaats van dit te gebruiken. Extra doorbrekingen doorheen de gevel zijn binnen een beschermde context niet wenselijk.*

** een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt voor de doorbreking in de gevel en de afwerking hiervan (rooster);*

** een beschrijving van de mogelijke impact van de voorgestelde fietsenstalling in de voortuin (aanpassingen aan de verharding, aan het hekwerk e.d.)*

*** Voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 16 juli 2025 met kenmerk 2025058417:

Gunstig advies onder voorwaarden voor Sint-Pietersaalstraat 3, 9000 Gent: Functiewijziging gelijkvloers: van horecaruimte naar extra woongelegenheid - Duplicaat van 2025047649

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 17/06/2025. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

*Het pand aan de Sint-Pietersaalstraat 3 te Gent is gelegen in het beschermde stadsgezicht van het **Miljoenenkwartier**. Dit stadsgezicht werd beschermd vanwege de historische, architectuurhistorische en artistieke waarden. Deze zijn vastgelegd in het ministerieel besluit van 18 april 1994.*

Het betreft een nieuwe aanvraag nadat het agentschap Onroerend Erfgoed eerder een ongunstig advies uitbracht wegens het ontbreken van informatie (ref. 4.002/44021/32.134). Op basis van bijkomende informatie (o.a. addendum B33) vraagt de Stad Gent om een nieuw advies.

De aangevraagde handelingen omvatten

(1) een functiewijziging van de horecaruimte op het gelijkvloers

(2) het voorzien van een nieuwe doorbreking in de voorgevel zijde Sint-Pietersaalstraat in functie van een nieuwe dampkap

(3) interne verbouwingswerken

Vanuit de bescherming als stadsgezicht focust het agentschap Onroerend Erfgoed zich enkel op punten (1) en (2).

Uit de bijkomende documenten blijkt dat er geen werken/wijzigingen gepland zijn in de voortuin i.f.v. de fietsenstalling en dat een afvoer voor de dampkap niet intern noch via de achtergevel kan verlopen.

Op basis van de bijkomend aangeleverde informatie kan Onroerend Erfgoed deze aanvraag gunstig adviseren mits rekening wordt gehouden met onderstaande voorwaarde.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:
- het rooster voor de dampkapafvoer positioneert u zo laag mogelijk tegen de luifel. De bovenzijde van het rooster lijnt u uit op de onderzijde van een horizontale lintvoeg. De afmetingen blijven beperkt tot maximaal 15cm op 15cm en de kleur van het rooster dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze van het baksteenparement.

Als ze aan deze voorwaarde voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid).

Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 juni 2025 onder ref. 064070-007/PV/2025:

Gunstig (zie bijlage omgevingsloket)

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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.

Gewestelijk RUP

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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

- Artikel 4.18 Appartement - afmetingen slaapkamer

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m².

Toetsing: het gelijkvloerse appartement beschikt over twee slaapkamers waarvan één slaapkamer van 7,9 m² en één slaapkamer van 17,8 m². De grootste slaapkamer voldoet echter niet aan artikel 4.20 (zie hieronder). Bijgevolg kan deze niet mee worden gerekend.

> Slaapkamer 1 die wel voldoet aan artikel 4.20 is slechts 7,9 m² groot. Hiermee wordt **niet** voldaan aan bovenstaand artikel dat stelt dat minstens één slaapkamer over een vloeroppervlakte van 11 m² moet beschikken.

- Artikel 4.19 Private buitenruimte

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: de gelijkvloerse woonentiteit beschikt volgens de verantwoordingsnota over een buitenruimte. Het is niet duidelijk waar deze buitenruimte zich bevindt. Betreft dit de voortuin? De bestaande woonentiteiten op de verdiepingen beschikken niet over een eigen buitenruimte.

> In voorliggende aanvraag beschikt enkel de gelijkvloerse woonentiteit over een buitenruimte. Niet élk appartement zoals voorgeschreven wordt voorzien van een private buitenruimte. Bijgevolg voldoet de aanvraag **niet** aan bovenstaand artikel. Bovendien is het vanuit de aanvraag niet duidelijk waar de buitenruimte zich bevindt voor de gelijkvloerse woonentiteit.

Een private buitenruimte is een grote meerwaarde voor de leefkwaliteit van een woning. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.

Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk. Er wordt geen afwijking gevraagd op bovenstaand artikel.

- Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting

... Woonkamers en slaapkamers mogen niet uitsluitend verlicht worden door dakkoepels. ...

Toetsing: slaapkamer 2 wordt enkel verlicht via een dakkoepel en een lichtstraat

> De Vlaamse Codex Wonen vermeldt dat een leefruimte (= woonkamer) en een slaapkamer niet uitsluitend mogen verlicht worden door dakkoepels. Dakvlakramen zijn wel mogelijk voor de verlichting van woonkamers of slaapkamers, maar het dakvlakraam moet laag genoeg zijn om ook uitzicht mogelijk te maken. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval. De ruimte die wordt ingevuld als slaapkamer kan bijgevolg **niet** in gebruik worden genomen als slaapkamer.

- Artikel 5.4 Aantal fietsparkeerplaatsen

Onderstaande tabellen geven het vereiste minimale aantal fietsparkeerplaatsen weer voor verschillende types woningen en studentenhuisvesting.

Type	BEWONERS	
	Eenheid	Aantal fietsparkeerplaatsen
Eengezinswoningen, schakelwoningen en appartementen	eerste slaapkamer	2
	per bijkomende slaapkamer	1

Toetsing: de aanvraag voorziet een fietsenstalling in de voortuin voor twee fietsen, alsook een inpandige fietsenberging voor het gelijkvloerse appartement met ruimte voor twee fietsen.

> Er moeten cfr. het aantal woonentiteiten en slaapkamers in het pand minstens acht fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Hier wordt **niet** aan voldaan aangezien er slechts vier fietsparkeerplaatsen worden ingericht. De fietsparkeernorm is het minimum aantal fietsparkeerplaatsen dat moet voorzien worden.

Bijgevolg wordt ook **niet** voldaan aan 'artikel 5.6 oppervlaktevereisten'

- Artikel 5.5 Bereikbaarheid en toegankelijkheid fietsenstalling

... Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. ...

Toetsing: enkel de inpandige fietsenberging voor het gelijkvloerse appartement is overdekt en afgesloten. De fietsenstalling in de voortuin is niet afgesloten en niet overdekt.

> De aanvraag voldoet **niet** aan bovenstaand artikel aangezien er slechts twee fietsen overdekt en afgesloten gestald kunnen worden.

Een overdekte en afsluitbare fietsenberging is essentieel om het gebruik van de fiets als duurzaam vervoermiddel te stimuleren. De overdekking beschermt fietsen tegen weersinvloeden, wat hun levensduur verlengt en het comfort voor gebruikers verhoogt. De afsluitbaarheid biedt bescherming tegen diefstal en vandalisme, wat het veiligheidsgevoel van bewoners versterkt. Bovendien draagt een goed georganiseerde fietsenstalling bij aan een ordentelijke en toegankelijke woonomgeving.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 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 klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegeis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Om 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 kunnen extra beschermd worden 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.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De functiewijziging wordt ongunstig beoordeeld. De aanvraag voldoet op verschillende punten niet aan het algemeen bouwreglement (zie 5.3 *verordeningen*). Het ontwerp schiet tekort op vlak van woonkwaliteit binnen de meergezinswoning. Er wordt onvoldoende tegemoetgekomen aan de minimale vereisten inzake lichtinval, afmetingen slaapkamers, private buitenruimte en fietsenberging. Deze tekortkomingen hebben een negatieve impact op het comfort en het welzijn van de toekomstige bewoners, wat strijdig is met de doelstellingen van kwalitatief en duurzaam wonen.

Beoordeling van de erfgoedwaarden

De aanvraag betreft een functiewijziging van horeca naar wonen. De bestaande dragende structuren (vloeren, binnenmuren, dakconstructie en trappen) blijven behouden. Vanuit erfgoedstandpunt wordt deze functiewijziging als aanvaardbaar beschouwd.

Er wordt echter een dampkapuitlaat voorzien in de voorgevel, gepositioneerd in het metselwerk tussen twee betonnen architecturale gevelelementen. De gevel is uitgevoerd in zakelijke baksteenarchitectuur met typerend metsel- en voegwerk uit het interbellum, waaronder schaduwvoegen met rood ingekleurde kopse voegen (zgn. dudocvoeg). De geplande ingreep is visueel prominent en situeert zich ter hoogte van het bovenlicht van het gelijkvloers raam, tussen twee horizontale betonelementen.

Het aanbrengen van een gevelrooster op deze locatie is een onherroepelijke en visueel storende ingreep in het originele baksteenparament. Bovendien bestaan er technisch haalbare alternatieven, zoals een dampkap met koolstoffilter en recirculatiesysteem, die geen impact hebben op het gevelbeeld.

Op basis van bovenvermelde redenen komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met het algemeen bouwreglement (art. 4.18, 4.19, 4.20, 5.4, 5.5 en 5.6). De woonkwaliteit binnen de meergezinswoning is onvoldoende.

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 functiewijziging van het gelijkvloers van horecaruimte naar woning aan de heer Alexis Versele gelegen te Sint-Pietersaalststraat 1-3A, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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_06818 - OMV_2025058417 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van het gelijkvloers van horecaruimte naar woning - zonder openbaar onderzoek - Sint-Pietersaalstraat, 9000 Gent - Weigering