



2025_CBS_06824 OMV_2025002468 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 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?

Arioso Investments Belgium NV met als contactadres Gaston Crommenlaan 8, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025002468) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn
- Adres: Korenmarkt 1-3, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en het pand

De aanvraag bevindt zich op de hoek van de Korenmarkt, de Donkersteeg en de Kortemunt. De omgeving is zeer divers en bestaat voornamelijk uit panden met een economische of reca functie.

Het pand strekt zich uit over 2 percelen en heeft verschillende adressen aan de Korenmarkt en de Hoogpoort. Het bestaat uit twee apart opgetrokken delen, het rechterdeel (Korenmarkt 3) werd gebouwd in 1958 en het linkerdeel (Hoogpoort 22 en Korenmarkt 1-2) dateert uit ca. 2014. Een deel van het gebouw is opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. Specifiek het modernistische rechterdeel en de trapgevels van het linkse deel.

Op heden is het gebouw opgedeeld in een handelsgedeelte (met ondergeschikte horeca) en een appartementsgebouw. Deze aanvraag handelt enkel over het handelsgedeelte; er zijn geen werken aan het appartementsgebouw gepland en dit wordt dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

Het perceel is in de bestaande toestand volledig bebouwd. Op heden bevinden er zich 9 individuele commerciële zaken in het pand.

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied). Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het complex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134668 en ID134657) en wordt hierin als volgt omschreven:

“In 1958-1959 liet de N.V. SARMA een grootwarenhuis optrekken. Het ontwerp dat moderne elementen combineerde met historiserende topgevels was van architect Gaston De Leye. Het warenhuis is een hoekgebouw dat bewust opgedeeld werd in twee verschillende delen omdat het grootschalige complex anders de omgeving te veel zou domineren. Aan de zijde van de Korte Munt werd gekozen voor vier topgevels van drie bouwlagen in neotraditionele stijl. Richting Donkersteeg kreeg het complex drie tot vier bouwlagen en een meer hedendaagse, strakke vormgeving.” en “Huizenrij in derde kwart twintigste eeuw enkele meters achteruit ten opzichte van de vroegere rooilijn heropgebouwd: de binnenruimten werden omgevormd tot winkel en grootwarenhuis, de gevels zijn kopieën van de oorspronkelijke, en worden met elkaar verbonden door de winkelpui.”

In de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed werd hieraan toegevoegd: *“Het warenhuis is een hoekgebouw dat bewust opgedeeld werd in twee verschillende delen omdat het grootschalige complex anders de omgeving te veel zou domineren. Aan de zijde van de Korte Munt werd gekozen voor vier topgevels van drie bouwlagen in neotraditionele stijl (drie richting Korte Munt, één haaks erop richting Korenmarkt) met een parement van rode baksteen*

in combinatie met witsteen, onder andere voor de gekoppelde kruisvensters. Richting Donkersteeg kreeg het complex drie tot vier bouwlagen en een meer hedendaagse, strakke vormgeving met een heel licht hellend dak en moderne gevelmaterialen zoals beton en gele mozaïeksteentjes voor de borstweringen. Anderzijds vertoont de betonnen skeletstructuur van dit deel een zekere verwantschap met de gekoppelde kruisvensters van de neotraditionele gevels. Het wordt bovendien bekroond met historiserende dakkapellen. Een afgeronde betonnen luifel verbindt beide delen en draagt een hoekterras dat de insprongen vult. De huizenrij links aan de Kortemunt werd op dezelfde rooilijn gereconstrueerd met neotraditionele topgevels, en onderaan een aansluitende winkelpui onder een betonnen luifel.

Een belangrijk aandachtspunt bij de bouw was een vlotte circulatie van de voetgangers, onder andere in de smalle Donkersteeg. Om die reden werd over de gehele gevel een galerij voorzien en werd de hoekpartij heel open gehouden, zonder pijlers. Een opvallend aspect van het gebouw is ook de technische constructie die bestaat uit een fundering op betonnen Franki-palen, een structuur van betonnen kolommen die in twee concentrische cirkels geplaatst werden, en een constructie van stalen balken (onder andere van het Preflex type)."

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de erfgoedwaarde van het pand. Het gebouw heeft een architecturale en historische waarde. De tweeledigheid van deze architectuur, met een neotraditioneel deel versus de strakke expo-58-vormgeving van de gelijkvloerse verdieping en de vleugel Donkersteeg, is een belangrijk architecturaal kenmerk van dit gebouwencomplex. Ook de sterk uitkragende betonluifel en de aanwezigheid van het bovenliggende terras bepalen de erfgoedwaarde van het gebouw.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De omgevingsaanvraag voorziet in het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn.

1/ AANPASSINGEN AAN HET GEBOUW/PRIVAAT DOMEIN

Verbouwingswerken

De aanvraag voorziet in de aanpassing van het inkomgeheel waarbij de gevel naar voren wordt gebracht (m.u.v. 1 zone), tot op de bestaande kolommen. Dit gaat gepaard met de verlegging van de rooilijn (zie ook 2/ *aanpassingen aan het openbaar domein*). Het gebouw zal een (interne) uitbreiding krijgen van ca. 155 m².

Verder worden er ook aanpassingen voorzien aan de gevelplint (van Kortemunt tot Donkersteeg). Zo worden de bestaande kolommen verder gedupliceerd naar de linkse aanpaler (richting Kortemunt) om de ritmiek in gevel door te trekken. Dit heeft als gevolg dat de twee linkse toegangsdeuren (toegang tot wokkeltrap 2) verkleinen in breedte, deze zullen opendraaien boven het openbaar domein. Ook wordt de afwerking van de bestaande betonnen kolommen gestript en worden de originele betonnen kolommen terug zichtbaar gemaakt. Aan de zijkanten van de kolommen komt eenzelfde afwerking als de plint.

Ter hoogte van de bestaande ingang van de handelsunits aan de Kortemunt wordt de bestaande insprong in de gevel behouden, dit kan 's avonds worden afgesloten d.m.v. schaarhekkens. De bodem van de insprong zal in helling worden voorzien, wat zorgt voor een drempelloze toegang tot de handelszaken.

De aanvraag voorziet ook dat de bestaande luifel, ter hoogte van deze zone, wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe prefab betonnen (zelfde kleur als plint). Deze luifel zal

aansluiting bieden met de originele (afgeronde) luifel uit 1958. Deze nieuwe luifel heeft een uitsprong, t.o.v. de nieuwe rooilijn, van 1 m en een minimum vrije hoogte (t.o.v. het trottoirpeil) van ca. 2,90 m. Het overige deel van de luifel, richting Donkersteeg, zal worden bewaard en hersteld waar nodig.

Ter hoogte van de Donkersteeg wordt de gevel deels naar voren gebracht, tot op de kolommen, onder de gebogen luifel. Zo blijft er centraal nog een oversteek van ca. 6 m behouden. Hier bovenop zal er een nieuwe balustrade worden voorzien.

Het schrijnwerk van de gelijkvloerse plint wordt anders uitgevoerd waarbij er een betonnen plint wordt voorzien (ca. 50 cm hoog) waarop schrijnwerk zal staan. Enkel de toegangen tot de handelszaken zullen worden uitgevoerd als schuifdeuren met glas tot op de grond. Daarnaast wordt al het schrijnwerk t.h.v. de Donkersteeg en gebouwen op de hoek met de Korenmarkt vervangen. Het overige schrijnwerk (Kortemunt) blijft behouden.

Ter vervanging van het fietsopstelvak onder de luifel (zie 2/ *aanpassingen aan het openbaar domein* – goed voor 15 fietsen) worden er twee nieuwe fietsenstallingen ingericht in het gebouw (in de huidige laad-en loszone), toegankelijk via de Donkersteeg. Deze zone bevindt zich ca. 20 m diep in de Donkersteeg en is zichtbaar vanaf de Korenmarkt. Zo worden er 2 fietsenstallingen voorzien waarvan één openbare (niet afsluitbaar) en één semi-publieke (afsluitbaar). De openbare fietsenstalling is via een nis in het gebouw opgevat, de fietsen worden dwars op de rooilijn geplaatst in een nis van ca. 2 m diep en de stalling biedt plaats aan 9 fietsen. De semi-publieke is een ruimte achter de openbare die toegankelijk is via een poortopening. Hierin kunnen 15 fietsen (waarvan 2 buitenmaatse) worden gestald. Deze semi-publieke stalling is afsluitbaar via een poort en zal 's nachts worden afgesloten en 's ochtends open worden gesteld.

Verder wordt de capaciteit van de fietsenbergingen voor het personeel ook uitgebreid. De bestaande fietsenstalling in het gebouw blijft behouden, hieraan worden geen aanpassingen voorzien. Enkel worden t.h.v. de uitgang richting Paradijszak bijkomende fietsenstallingen voorzien, deels overdekt en deels in open lucht. In totaal zullen 46 fietsen (waaronder 9 buitenmaatse) gestald kunnen worden.

Verder gebeuren er intern (over de verscheidene verdiepingen) ook enkele wijzigingen, namelijk het toevoegen van muren (i.f.v. sociale ruimten, toiletten, kantoren, etc.), vernieuwen van liften en verwijderen van schrijnwerk (achtergevel). Deze hebben geen ruimtelijke impact en zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Functiewijziging

De aanvraag voorziet een recaruimte op de 1^e verdieping. Dit betrof een ondergeschikte recaruimte, die momenteel leeg staat, horende bij een handelszaak. Voorliggende aanvraag voorziet dat die ruimte een op zichzelf staande recaruimte wordt. De trap die zorgt voor de interne verbinding tussen het handelsgelijkvloers en de nu leegstaande ruimte op +1, wordt verwijderd. Deze nieuwe zelfstandige recaruimte zal worden verhuurd aan een andere, op heden ongekende, horecapartner, hiervoor wordt een functiewijziging aangevraagd. De unit heeft een vloeroppervlakte van ca. 420 m² waarvan 282 m² publiek toegankelijk is. De overige 9 commerciële ruimten blijven behouden, de recaruimte is een loutere toevoeging aan het pand. De nieuwe horeca uitbating zal niet verbonden zijn aan de andere retailers in het gebouw.

2/ AANPASSINGEN AAN HET OPENBAAR DOMEIN

Aanpassing rooilijnen - rooilijnplan

Het kadasterplan volgt een vroegere, reeds verdwenen gevellijn van het gebouw onder de luifel. De huidige gevellijn doorkruist deze perceelsgrens ter hoogte van de luifel volgens een diagonale lijn.

De feitelijke rooilijn bevindt zich in de praktijk onder de luifel, evenwijdig aan de huidige gevellijn, ter hoogte van een rij kolommen en gemarkeerd door een afwijkende vloerafwerking. Deze rooilijn werd echter nooit bekrachtigd door een rooilijnplan maar is wel duidelijk af te leiden uit de bestaande toestand. Zie ook het toegevoegde rooilijnenplan in de omgevingsaanvraag. Jaarlijks wordt cijns betaald voor het gebruiksrecht op deze zone.

Ter hoogte van de linkse perceelsgrens, naar de Groentenmarkt toe, bevindt er zich in de huidige situatie een oppervlakte van 21,37 m² privaat domein in de bestaande voetpadzone. Deze zone heeft een publiek karakter gekregen maar werd de facto nooit onteigend. Deze zone wordt overgedragen naar het openbaar domein. De rooilijn wordt hier verlegd tot tegen de nieuwe bouwlijn.

Aanpassingswerken bestaand openbaar domein – onder de luifel

De aanvraag voorziet ook de verwijdering van het fietsparkeervak dat zich bevindt onder de ronde luifel, ter hoogte van de hoekingang. De aanduiding ervan met cortenstaal in de bevoering wordt verwijderd. Het openbaar domein zal op deze plek worden hersteld.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 18/11/2021 werd een vergunning afgeleverd voor een omgevingsvergunning kleinhandel voor wijziging categorieën vergund handelsgeheel (OMV_2021147518).
- Op 17/08/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitbaten en exploiteren van een arcadehal onder het enseigne 'gamestate' en het plaatsen van reclame aan de voorgevel (OMV_2022159360).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/05/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een deel van het uitstalraam (KW K-33-62).
- Op 27/08/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwingswerken aan een grootwarenhuis (Litt. K/29/1962).
- Op 30/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken op alle verdiepingen met het oog op de brandbeveiliging + steken van een nooduitgang op het gelijkvloers van een grootwarenhuis (KW K-35-76).
- Op 29/11/1976 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken op het

gelijkvloers van een grootwarenhuis tot het inrichten van 2 winkels voor kleinhandel (KW K-46-76).

- Op 25/04/1977 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een goederenlift op het voetpad (KW K-3-77).
- Op 09/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van binnenverbouwingswerken alsook het steken van een nooduitgang op het gelijkvloers van het warenhuis (KW K-10-77).
- Op 17/10/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een goederenlift (herneming bouwaanvraag KW K-3-77 geweigerd 25/04/1977) (KW K-92-77).
- Op 11/08/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het aanpassen van de kelderverdieping aan de verkoopoppervlakte (1983/833).
- Op 18/04/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de gevels op het niveau van de benedenverdieping (1984/1715).
- Op 06/03/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een voorgevel (1986/49).
- Op 03/12/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelgebouw (1997/2287).
- Op 10/06/1999 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een winkelruimte (1999/199).
- Op 16/12/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelpand (1999/575).
- Op 28/03/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de inname van de openbare weg langer dan 90 dagen (2012/989).
- Op 23/05/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding aan de zijde van de Donkersteeg, de inname van een terras op de luifel, de aanpassing van de luifel aan de Kortemunt (2013/231).
- Op 24/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor aanpassingswerken aan de gevelreclame van een handelspand (2013/673).
- Op 21/08/2014 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van 2 led reclameborden Mediamarkt en een led reclamebord Hema (2014/372).
- Op 15/01/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 enkelzijdige lichtreclames (2014/693).
- Op 03/12/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een indirect verlicht logo (2015/08168).
- Op 07/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van plexi's in de huidige reclames media markt, het plaatsen van 1 enkelzijdig verlichte reclame C&A en het kleven van zandstraalfolie (2017/08154).

Socio-economische vergunningen

- Op 07/09/2017 werd een socio-economische vergunning afgeleverd voor het samenvoegen en uitbreiden met 2570 m² netto verkoopoppervlakte van de handelsgehele Korenmarkt 1-2-3 tot een handelscomplex met een totale netto-verkoopoppervlakte van 6622 m² met volgende assortimenten:
 - Non-food warenhuis – 956 m²
 - Verkooppunt van geschenkartikelen en artikelen voor huisinrichting – 1390 m²
 - Parfumerie – 206 m²
 - Optiekzaak – 133 m²
 - Elektro- en multimediazak – 3937 m²
- 30/03/2017 - kennisname voorafgaande verklaring van C&A België Comm. V., met betrekking tot de verhuis met uitbreiding van de vergunde handelsvestiging Veldstraat 47/48 met een netto verkoopoppervlakte van 2139 m² naar Korenmarkt 3 te Gent waar de netto verkoopoppervlakte van C&A 2439 m² zal zijn.

Handhaving

- Op 9 februari 2016 werd een aanmaning verstuurd waarin verzicht werd binnen een termijn van 30 dagen:
 1. het lichtgevende reclamebord met opschrift “Mediamarkt”, geplaatst kant Donkersteeg, te laten verwijderen.
 2. een nieuwe aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor de 2 lichtgevende reclameborden “Mediamarkt” en “Hema” in te dienen.
- Op 01/08/2017 werd vastgesteld dat de lichtreclames van Mediamarkt verwijderd waren, er waren naast de onvergunde lichtreclames van Hema nu ook onvergunde lichtreclames van Basic Fit en C&A aanwezig.

BEOORDELING AANVRAAG

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 juli 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het ongunstig advies van de Brandweer van 24 maart 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 14 juli 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. Deze zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

4.1. Brandweerzone Centrum (eerste advies, PIV 3)

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 maart 2025 onder ref. 028645-064/LA/2025:

Besluit:

NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

KB van 7 juli 1994

Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de Koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 01/03/2009, 12/07/2012, 07/12/2016 en 23/6/2022- is van toepassing op dit bouwdoossier. Het aangehaalde KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.

De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt ca.13 m. Het gebouw behoort dus tot het type "Middelhoge Gebouwen" en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 3/1 en 5/1 en 7 van dit KB.

1. *Strijdig met punt 4.2.2.2 van bijlage 3/1*

Aanmerking:

De trappenhuizen moeten toegang geven tot een evacuatie niveau en tot alle bovenliggende bouwlagen. Het nieuwe trappenhuis (nieuwe 2de trap C0.08) moet voldoen aan de definitie van binnentrappenhuizen volgens het KB bijlage 3/1 punt 4.2. Dit nieuwe trappenhuis doet niet alle bovenstaande bouwlagen aan en is o.a. ook niet voorzien van een verluchtingsopening.

2. *Strijdig met bestaand afwijkingsdossier IBZ ref. B08I019450 – N799*

Aanmerking:

De nieuwe plannen hebben een invloed op de verkregen afwijkingen in het afwijkingsdossier van IBZ (ref. B08I019450 – N799). De gewijzigde afwijkingen dienen opnieuw aangevraagd te worden bij Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken.

4.2. Brandweerzone Centrum (tweede advies, PIV 4 na wijzigingsaanvraag)

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 juli 2025 onder ref. 028645-067/LT/2025:

BESLUIT:

NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

1/ Historiek

Brandpreventie- en controleverslagen

Er zijn reeds verschillende brandpreventie- en controleverslagen opgemaakt voor het gebouw, in het bijzonder: brandpreventieverslag 20093476-02/HH d.d. 21/04/2011 als advies bij de bouwaanvraag voor de herontwikkeling van winkelpanden (Korenmarkt / Donkersteeg) en nieuwbouw van 5 appartementen (Hoogpoort).

De bijzondere voorwaarden en aandachtspunten uit de eerder verleende brandpreventie- en controleverslagen blijven onverminderd van toepassing.

Afwijkingsdossiers

In zitting van 19 juni 2025 werd een afwijkingsdossier behandeld door de Commissie voor Afwijking van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse zaken (N 4097).

Voor hetzelfde gebouw werd in het verleden reeds een afwijking bekomen met referentienummer N 799. De toegestane afwijkingen met voorwaarden, opgenomen in het advies N 799, blijven volledig van toepassing. Het huidige ontwerp bevat kleine wijzigingen ten opzichte van het bestaande, deze worden opgenomen in de huidige afwijkingsaanvraag.

1. Afwijking van punt 4.1 van bijlage 3/1

De aanvrager vraagt een afwijking voor het voorzien van bij brand zelfsluitende brandschermen EI 60 i.p.v. wanden EI 60 (ter hoogte van het atrium-compartiment). De Commissie geeft een gunstig advies, op voorwaarde dat voldaan is aan de volgende voorschriften:

- A. Het inkomatrium wordt uitgerust met een rook- en warmteafvoerinstallatie die voldoet aan de voorwaarden zoals beschreven in NBN S21-208-1 of in CEN/TR 12101-5.
- B. Het gebouw is uitgerust met een automatische branddetectie- en alarminstallatie die zowel adresseerbare branddetectoren als handbrandmelders omvat (de installatie voldoet aan de norm NBN S 21-100-1 of gelijkwaardig).
- C. De bouwlagen van het handelspand zijn uitgerust met een automatische blusinstallatie (natte sprinklerinstallatie voldoet aan de norm NBN EN 12845 of aan elke andere regel van goed vakmanschap die een gelijkwaardig veiligheidsniveau garandeert).
- D. Een ter zake bevoegd organisme en/of persoon controleert de RWA-installatie, de automatische blusinstallatie en de automatische branddetectie- en alarminstallatie bij de indienststelling op de gelijkvormigheid met de desbetreffende normen.
- E. Een ter zake bevoegd organisme en/of persoon controleert en onderhoudt de RWA-installatie, de automatische blusinstallatie en de automatische branddetectie- en alarminstallatie op regelmatige tijdstippen.

2. Afwijking van punt 4.2.2.2 van bijlage 3/1

*De aanvrager vraagt een afwijking voor het voorzien van een trappenhuis dat niet alle bovenliggende bouwlagen bedient.
De Commissie geeft een gunstig advies.*

De commissie merkt op dat de overige voor hem toepasselijke voorschriften van bijlage 1, 3/1, 5/1 en 7 bij het koninklijk besluit van 7 juli 1994, alsook andere vigerende reglementeringen (bijv. ARAB, VLAREM, Codex over het welzijn op het werk, ...), onverminderd moeten worden gerespecteerd.

2/ Advies bij huidige aanvraag

KB van 7 juli 1994

Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de Koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 01/03/2009, 12/07/2012, 07/12/2016 en 23/6/2022- is van toepassing op dit bouwdoossier. Het aangehaalde KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.

De conventionele hoogte van het gebouw, zijnde de afstand tussen het afgewerkte vloerpeil van de bovenste bouwlaag en het laagste peil van de door de brandweerwagens bruikbare wegen omheen het gebouw, bedraagt ca. 13 m. Het gebouw behoort dus tot het type "Middelhoge Gebouwen" en moet bijgevolg voldoen aan alle voorschriften uit de bijlagen 1, 3/1 en 5/1 en 7 van dit KB.

Het betreffende bouwproject wordt negatief geadviseerd om de volgende redenen:

1. *Strijdig met bijlage 1 punt 5.6.1
Evacuatiweg: maximum 10 % hellende weg, binnen het gebouw, die toegang geeft tot trappenhuizen, vluchtterrassen of uitgangen.
Aanmerking: In de (nieuwe) evacuatiweg op het gelijkvloers tussen het trappenhuis C 0.08 en de openbare weg is een helling opgenomen van 22 %. Deze voldoet niet als evacuatiweg.*
2. *Strijdig met bijlage 1 punt 5.6.8
Evacuatiniveau: bouwlaag die de uitgang(en) bevat waardoor de evacuatie naar buiten mogelijk is. Deze bouwlaag wordt bouwlaag E genoemd. Deze uitgangen leiden naar de openbare weg of naar een ruimte vanwaar die bereikbaar is.
Aanmerking: Een sectionaalpoort kan niet als een uitgang beschouwd worden.*
3. *Strijdig met bijlage 3/1 punt 2.2.2.
[...] Op een evacuatiniveau leidt iedere trap naar buiten, hetzij rechtstreeks, hetzij over een evacuatiweg die beantwoordt aan de voorschriften van 4.4.2: op een evacuatiniveau
De verticale binnenwanden van de evacuatiwegen die trappenhuizen verbinden met de openbare weg hebben EI 60 en de deuren van de lokalen die op deze wegen uitgeven zijn zelfsluitend en hebben EI₁ 30.
**Aanmerking: In de (nieuwe) evacuatiweg op het gelijkvloers tussen de trappenhuizen C 0.08/C 0.17 (keldertrap) en de openbare weg wordt een fietsenstalling voorzien. Deze kan niet worden toegestaan, er mag geen brandlast voorzien worden in evacuatiwegen.
De fietsenbergingen moeten brandwerend gescheiden worden van de***

evacuatiweg met wanden EI 60 en zelfsluitende brandwerende deuren EI₁ 30.

Noot:

Ook indien de poort niet zou voorzien worden, is de overdekte buitenruimte onvoldoende open om als "(rechtstreekse toegang tot de) open lucht" beschouwd te worden, in die zin moet deze steeds voldoen aan de voorschriften voor evacuatiwegen.

4. Strijdig met bijlage 3/1 punt 4.2.2.6

Bovenaan elk binnentrappenhuis zit een verluchtingsopening met een doorsnede van minimum 1 m² en die uitmondt in de open lucht. Deze opening is normaal gesloten; voor het openen gebruikt men een handbediening die goed zichtbaar geplaatst is op het evacuatiëniveau.

Aanmerking: Er is geen verluchtingsopening voorzien bovenaan het nieuwe binnentrappenhuis C 2.09. Voor dit punt werd geen afwijking bekomen bij de Afwijdingscommissie van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken.

5. Strijdig met bijlage 3/1 punt 4.4.1

[...] De lengte van doodlopende evacuatiwegen mag niet meer dan 15 m bedragen.

Aanmerking: In de evacuatiweg C1.17 op de eerste verdieping is een doodlopend deel van ca. 22 m gecreëerd ten opzichte van de vluchtdoor uit de keuken. Dit moet worden aangepast zodat het doodlopend deel max. 15 m bedraagt.

6. Strijdig met bijlage 3/1 punt 5.5.

5.5 Collectieve keukens.

De collectieve keukens, eventueel met inbegrip van het restaurant, worden van de andere bouwdelen gescheiden door wanden EI 60. Elke doorgang tussen die lokalen en de rest van het gebouw wordt afgesloten door een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI₁ 30. Deze deuren draaien in de vluchtrichting van de keukens.

Aanmerking: De deur tussen de keuken en het restaurant draait tegen de vluchtrichting in.

Politieverordening PTI

De politieverordening inzake preventie van brand en ontploffing van publiek toegankelijke inrichtingen, goedgekeurd in de gemeenteraad van Gent op 23 november 2015, is eveneens van toepassing. Op basis van de verstrekte gegevens stellen wij vast dat **Bijlage 2** van de politieverordening van toepassing is op hierbij beschouwde inrichting.

Het betreffende bouwproject wordt (tevens) negatief geadviseerd om de volgende redenen:

1. Strijdig met art. §3 Trappenhuisen

Trappenhuisen welke dienst doen als vluchtweg van een inrichting moeten toegang geven tot een evacuatiëniveau. Op een evacuatiëniveau leidt iedere trap naar buiten, hetzij rechtstreeks, hetzij via een evacuatiëweg.

Aanmerking: de evacuatiëweg tussen het trappenhuis C 0.08 en de openbare weg voldoet niet aan de voorwaarden voor evacuatiëwegen (zie ook hoger).

2. Strijdig met art. §4 Trappen

De trappen welke dienst doen als vluchtweg van een inrichting moeten de volgende kenmerken hebben:

1. evenals de overlopen hebben de binnentrappen R 30 of zijn ze vervaardigd uit beton. Als de graad van brandwerendheid niet kan bewezen worden moet de trap brandwerend beschermd worden, buitentrappen zijn opgebouwd uit materiaal A1 volgens de Europese classificatie;
2. ze zijn aan beide zijden uitgerust met leuningen. Voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20 m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen. Vanaf een breedte van 2,40 m dienen de trappen voorzien te zijn van een bijkomende leuning in hun as;
3. de aantrede van de treden is in elk punt op de looplijn ten minste 20 cm bij rechte trappen en ten minste 24 cm bij wenteltrappen;
4. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen;
5. de minimum vereiste nuttige breedte is 0,80 m.

Aanmerking: De bestaande trap die gebruikt wordt als vluchtweg voor de PTI op de eerste verdieping voldoet niet aan de constructievoorwaarden. Indien de exploitant van mening is dat het onmogelijk is om te voldoen aan één of meerdere vereisten van de geldende PTI-reglementering, kan de burgemeester, op advies van de brandweer, afwijkingen toestaan voor zover deze in overeenstemming zijn met de bepalingen van de wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, beantwoorden aan het algemene beveiligingsprincipe en een veiligheidsniveau bieden dat ten minste gelijk is aan het niveau beoogd met deze reglementering. Een afwijking dient aangevraagd te worden via het preventieportaal op de website van Brandweerzone Centrum. De afwijkingsaanvraag mag niet strijdig zijn met het KB.

Onverminderd de voornoemde opmerkingen, willen wij tevens wijzen op volgende aandachtspunten/tekortkomingen:

- De uitbating dient te geschieden conform de bepalingen van de 'CODEX over het welzijn op het werk', boek III arbeidsplaatsen, het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) en de algemene, sectorale en bijzondere voorschriften inzake milieuhygiëne (VLAREM).
- (Automatische) schuifdeuren moeten zodanig uitgerust zijn dat ze in een noodsituatie slechts door lichte druk in de vluchtzin naar buiten opengedruwd kunnen worden (= break-out beslag).
- De brandwerende deuren moeten zelfsluitend voorzien worden. Graag zouden wij deze informatie ook op de brandweerplannen willen zien.
- De fietsenstalling die voorzien wordt voor het tellerlokaal C 0.02 kan niet worden toegestaan.
- De deur van het tellerlokaal moet steeds vrij en vlot toegankelijk blijven.

- De exploitanten dienen erover te waken dat de uitgangen steeds vrij toegankelijk en bruikbaar zijn. Bij het laden en lossen, moet dus de nodige rekening gehouden worden dat de uitgangen niet geblokkeerd worden.
- Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest.
- De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening
- Voor de inrichtingen die vallen onder het toepassingsgebied van de politieverordening PTI:
 - Kan geen gebruik gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden voor valse plafonds: In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de keukens hebben de verlaagde plafonds EI 30 (a -> b), EI 30 (b -> a) of EI 30 (a <-> b) volgens NBN EN 13501-2 en NBN EN 1364-2 of hebben een stabiliteit bij brand van ½ h volgens NBN 713-020. De ruimte tussen het plafond en het verlaagde plafond wordt onderbroken door de verlenging van alle verticale wanden waarvoor een brandweerstand vereist is.
 - Geldt een strengere toepassing van de maximale vluchtafstanden: De af te leggen afstand vanaf elk punt van de publiek toegankelijke bedraagt:
 - 30 m tot de dichtstbijzijnde uitgang;
 - 60 m tot een tweede uitgang.

4.3. Vervoersmaatschappij – De Lijn

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn
afgeleverd op 10 juli 2025 zonder referentie:

Besluit:

Aangezien er muurankers aanwezig zijn dient er contact opgenomen te worden met de dienst bovenleiding voor een plaatsbezoek. Er wordt geen digitaal advies meegegeven.

Gelieve hiervoor contact op te nemen met de dienst traminfra.ovl@delijn.be, Stijn De Mulder, Specialist Traminfrastructuur Bovenleiding en tractiestations, tel 09/211 97 62 (intern 2762), gsm +32 477 80 17 58.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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 locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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**, en wijkt af op onderstaand voorschrift.

Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg;

Gebouwonderdelen mogen in principe niet 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:

- *tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 2,20 m tot 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 cm en niet constructieve elementen maximaal 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *van 3 m tot 4 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 cm en 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.*

(...)

Bij aaneengesloten bebouwing moeten constructieve elementen minstens 60 cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven in geval ze meer dan 20 cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Dit artikel is altijd van toepassing in geval van nieuwe uitsprongen, zowel constructieve als niet-constructieve. Bestaande constructieve uitsprongen die niet voldoen aan deze bepalingen mogen behouden blijven tenzij bij verbouwingswerken geraakt wordt aan de stabiliteit van de uitsprong zelf. In dat geval moet ook de uitsprong worden aangepast overeenkomstig dit artikel.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan.

Toetsing: niet conform: Het ontwerp voorziet de reconstructie van een deel van de huidige luifel (zie snede CC nieuwe toestand), als constructieve uitsprong. Deze springt 100 cm uit t.o.v. de rooilijn en dit op een minimale hoogte van 2,90 m. Verder wordt deze luifel ook tot op de zijdelingse perceelsgrens voorzien, dit in gesloten bebouwing.

De nieuwe luifel is bijgevolg strijdig met het voorschrift. De aanvraag motiveert geen afwijking op dit voorschrift.

Indien er een nieuwe luifel wordt voorzien, moet deze zich aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement houden. Er wordt gevraagd dit aan te passen bij een nieuwe aanvraag, zie **opmerkingen**.

Huidig dossier moet immers geweigerd worden omwille een ongunstig brandweeraadvies (zie punt 4.2).

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 m 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 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Toetsing: kan niet getoetst worden: De uitlaat van de keukendampen moet geplaatst worden conform dit artikel. Dit is niet af te toetsen in de omgevingsaanvraag. Er wordt gevraagd dit te verduidelijken bij een nieuwe aanvraag, zie **opmerkingen**.

Huidig dossier moet immers geweigerd worden omwille een ongunstig brandweeraadvies (zie punt 4.2).

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.

Er werd een advies van INTER (dossier nummer 20250105) toegevoegd aan de aanvraag. Deze was gunstig met voorwaarden:

3.3.4 Toiletten (art. 29/2-32)

Wanneer het sanitair op verdieping 1 vernieuwd wordt moet er een aangepast toilet voorzien worden.

Toetsing: Het ontwerp voldoet aan deze voorwaarde, omdat er twee aangepaste toiletten worden voorzien bij de recafunctie op de 1^e verdieping.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 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 terrein 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.

Er worden geen handelingen aangevraagd waarop de GSV of het ABR inzake hemelwater van toepassing zijn.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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. De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants 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.

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. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 23 juni 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd en eveneens reeds opgeladen op het omgevingsloket.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 maart 2025 tot en met 11 april 2025.
Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

Het bezwaar wordt gevormd tegen de nieuwe inham voor de openbare fietsenstalling (9 fietsen, ter hoogte van Donkersteeg 35 en 37).

Redenen voor bezwaar:

1. Overlast en veiligheidsproblemen:

- Frequent misbruik als openbaar toilet, drugsgebruik/verkoop, slaapplek voor daklozen, vechtpartijen en sluikstorten.

2. Overtredingen inzake fietsverkeer:

- Fietsen is verboden in de Donkersteeg tussen 11u en 18u, maar verbod wordt vaak genegeerd. Extra stallingen zullen dit gedrag verder aanmoedigen.

3. Alternatieve stallingsmogelijkheden:

- Voldoende alternatieven op korte wandelafstand (Vleeshuis, Korenmarkt, Sint-Michielsdelling).

4. Belemmering van doorgang voor hulpdiensten en afvalophaling:

- Fietsenstallingen vormen potentieel obstakel voor doorgang van hulpdiensten en afvalophaling.

5. Negatieve impact op verhuur en commerciële aantrekkelijkheid:

- Overlast en stank werken afschrikkend voor potentiële huurders en beïnvloeden werking van reca-ruimten in de Donkersteeg negatief.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

Het ontwerp voorziet in het verwijderen van de openbare fietsenstalling (onder de luifel) om zo het zicht op de commerciële ruimten te verbeteren. In de omgeving van de Korenmarkt is er echter een grote fietsparkeerdruk. Het verwijderen van openbare fietsenstalling, onder de luifel, wordt als iets positief aanzien daar dit de verrommeling van de Korenmarkt tegengaat. Echter moet deze openbare stalling dan binnen het project worden gecompenseerd. De voorgestelde locatie, in de Donkersteeg, kwam tot stand na een intens voortraject tussen de verschillende stadsdiensten, eigenaar en architecten. Het voorstel wordt als kwalitatief beschouwd omdat dit de te schrappen fietsstalplaatsen compenseert en omdat dit binnen het project zelf wordt opgevangen, zonder het openbaar domein verder te belasten.

1. Overlast en veiligheidsproblemen:

- De overlast en strafbare zaken die worden aangehaald hebben betrekking op de huidige situatie. De aanpassingswerken zullen eerder een positief effect hebben op deze ongewenste situaties omdat de toegankelijke buitenruimte, op privaat domein, zal verkleinen ten opzichte van de bestaande toestand. Mogelijke

hinder zal bijgevolg enkel kunnen verkleinen. Door het publiek karakter van de fietsenstalling, verhoogt ook de sociale controle.

- Mochten dergelijke situaties zich nog steeds voortdoen, ondanks de inspanningen van het project, betreffen dit geen stedenbouwkundige zaken maar een burgerrechtelijke aangelegenheid waarbij er politionele tussenkomst nodig kan zijn.

2. Overtredingen inzake fietsverkeer:

- Het klopt dat dit geen fietsstraat en een voetgangerszone is, maar de fietsenstallingen worden voorzien in het begin van de Donkersteeg waardoor deze met weinig hinder te voet bereikt kunnen worden. Dit is ook het geval met verschillende andere fietsenstallingen in de stad.
- Daarnaast werd deze locatie, na een intens voortraject, als een goede optie aangereikt om de fietsenstalling onder de luifel waar nu kris kras fietsen gestald worden, te compenseren. Deze optie kwam tot stand in samenspraak met de aanvrager, architect en de relevante stadsdiensten.

3. Alternatieve stallingsmogelijkheden:

- De alternatieven in de omgeving zijn kwalitatieve extra's om de parkeerdruk in het stadscentrum op te vangen. Echter kunnen deze niet uitsluitend gebruikt worden voor privatieve projecten.
- Daarbij weten we uit de praktijk dat in Gent mensen graag dichtbij parkeren met de fiets, bij voorkeur voor de winkel waar ze willen winkelen. Als fietsvriendelijke stad zetten we ook sterk in op genoeg fietsenstallingen, zoveel mogelijk op eigen terrein, aanvullend op de publieke fietsenstallingen. Die korte wandelafstand is een groot voordeel voor de fiets ten opzichte van de auto.

4. Belemmering van doorgang voor hulpdiensten en afvalophaling:

- De nieuwe fietsenstallingen (semi openbaar en openbaar) voldoen ontwerpmatig aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. Deze bevinden zich ook volledig binnen het private domein. Mits correct gebruik van de fietsenstallingen zal dit geen hinder opleveren naar gebruik van de Donkersteeg.
- Foutief gebruik van deze stallingen betreft een burgerrechtelijke en/of politionele aangelegenheid, geen stedenbouwkundige.

5. Negatieve impact op verhuur en commerciële aantrekkelijkheid:

- eventuele impact op de waarde of commerciële aantrekkelijkheid van omliggende panden is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Die kan trouwens zowel positief als negatief zijn.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ AANPASSINGEN AAN HET GEBOUW/PRIVAAT DOMEIN

Het gebouw bevindt zich op een prominente locatie in het historische hart van de stad en is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. De site van de voormalige Sarma vormt een herkenbaar en strategisch stedelijk knooppunt, maar is doorheen de jaren onderhevig geweest aan verrommeling — zowel in de architecturale leesbaarheid van de plint als in het gebruik van de publieke ruimte. Het ongestructureerd stallen van fietsen, het versnipperde gevelbeeld en de disfunctionele passage hebben geleid tot een sterk verminderde beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit op deze locatie.

Het ontwerp voorziet in het terug zuiver krijgen van de gevel en het herwaarderen van dit gebouw.

Verbouwingswerken

De voorgestelde renovatie betreft vooral de aanpassing van de bouwlijn op de gelijkvloerse verdieping en de hiermee gepaard gaande vervanging van het schrijnwerk. De interne verbouwing blijft beperkt en respecteert de structuur van het pand. De voorgestelde fietsenstalling leidt tot een beperkte gevelaanpassing in de Donkersteeg.

Het naar voor verplaatsen van de bouwlijn gebeurt met behoud van de luifel. De uitkraging van de luifel zal minder uitgesproken zijn maar de luifel blijft als beeldbepalend onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp voldoende gerespecteerd.

Het voorstel om een uniforme en bescheiden aanpak van de etalages aan te houden, wordt als een pluspunt beschouwd. Vervanging van het schrijnwerk gebeurt naar het oorspronkelijke model.

Het voorstel om te streven naar een uniforme, sobere aanpak van de etalages wordt als positief beoordeeld. Dit draagt bij aan een coherente visuele plint en verhoogt de architecturale kwaliteit van het straatbeeld. De interne verbouwingen blijven beperkt van aard en respecteren de bestaande structuur van het pand.

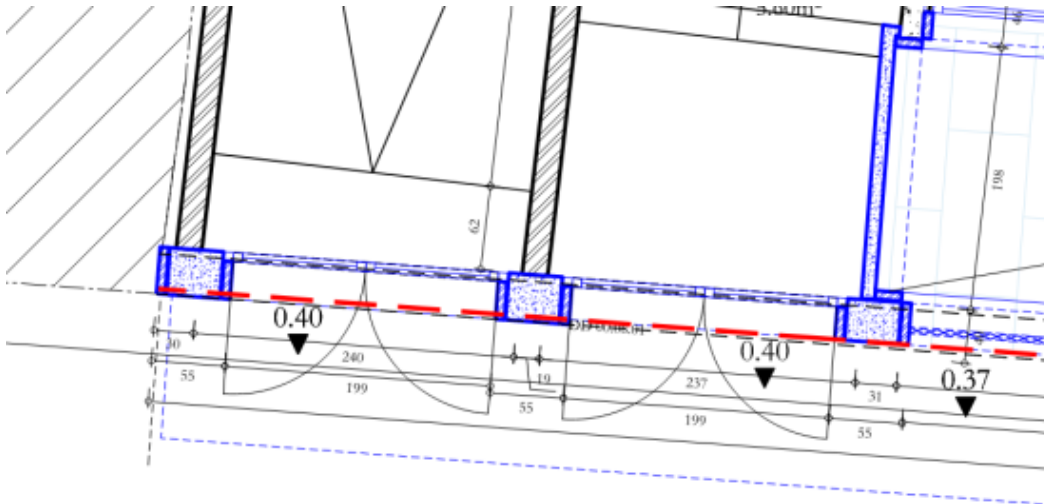
Het verwijderen en opnieuw plaatsen van een deel van de luifel, Kortemunt, is echter strijdig met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement (zie ook hoofdstuk 5). Er wordt gevraagd dit aan te passen bij een nieuwe aanvraag, zie **opmerkingen**.

Huidig dossier moet immers geweigerd worden omwille een ongunstig brandweeraadvies (zie punt 4.2).

In de Donkersteeg wordt een beperkte gevelaanpassing voorgesteld ten behoeve van een nieuwe fietsenstalling. Belangrijk is ook dat de integratie van deze voorziening bijdraagt aan het ordenen van de publieke ruimte door het wegnemen van de huidige wildgroei aan fietsen. Architecturaal wordt een passend antwoord gevonden. Deze fietsenberging wordt ook verder besproken onder het punt *Mobiliteit*.

De aangevraagde werken zijn verenigbaar met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand en zorgen voor een herwaardering van de eerder op een storende manier gewijzigde gevels van de gelijkvloerse verdieping zijde Korenmarkt en Kortemunt. Het project slaagt erin om het historische karakter van het gebouw te behouden en tegelijk de site klaar te maken voor een hedendaagse invulling.

Er wordt vastgesteld dat de twee linkse toegangsdeuren (toegang tot wokkeltrap 2) opendraaien boven het openbaar domein. Deuren, poorten en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien. Er wordt gevraagd dit aan te passen of te verduidelijken bij een nieuwe aanvraag, zie **opmerkingen**. Huidig dossier moet immers geweigerd worden omwille een ongunstig brandweeradvies (zie punt 4.2).



Functiewijziging

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied. Dit kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekkingskracht. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,...) of een gemeenschapsvoorziening. Het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft, waarbij de levendige commerciële plint niet onderbroken wordt. In het kernwinkelgebied 9000 Gent zijn er geen oppervlakte en branche beperkingen.

De huidige aanvraag omvat een combi van behoud van de bestaande handelszaken en het zorgen voor een apart functionerende reca-ruimte binnen het complex. Beide elementen zijn in lijn met de hierboven omschreven ambities uit de Visienota Detailhandel en Horeca en bijgevolg aanvaardbaar.

Mobiliteit

De voornaamste verandering op vlak van mobiliteit heeft betrekking op het fietsparkeren. Eén van de fietsparkeervakken op het openbaar domein verdwijnt. Hierdoor wordt de toegang tot het gebouw, maar ook de doorgang langs het gebouw, geoptimaliseerd. Het verdwijnen van deze fietsparkeercapaciteit wordt in het gebouw gecompenseerd. Er wordt een inpandige, deels semi-publieke en deels openbare fietsenberging gerealiseerd aan de Donkersteeg, met een

capaciteit van 22 gewone en 2 buitenmaatse fietsen. Het fietsparkeren voor het personeel wordt via deze aanvraag ook uitgebreid en dit op privaat domein.

De geplande ontwikkeling bevindt zich pal in het historisch centrum en kent dus een heel sterk bereikbaarheidsprofiel. De gebouwen en functies zijn vlot te bereiken voor alle verschillende vervoersmiddelen. Uiteraard geldt het autovrij gebied, wat een belangrijke impact heeft op het laden en lossen.

Parkeren

Bezoekers

Het fietsparkeervak onder de luifel voorziet plaats voor een vijftiental fietsen. In realiteit worden hier meer fietsen geplaatst door ongewoon gebruik. De nieuwe fietsenstalling in het gebouw voorziet plaats voor 13 reguliere fietsen en twee buitenmaatse fietsen. Deze fietsenstalling is semi-publiek toegankelijk en wordt tijdens de nacht afgesloten. De uitbating volgt de uren van de fietsenparking onder de Sint-Michielselling. Aan de Donkersteeg worden 9 permanent toegankelijke fietsparkeerplaatsen geplaatst, dit in de inham.

Het fietsparkeervak op openbaar domein (Kortemunt, gevel van Casa) blijft behouden. Deze biedt plaats voor een tiental fietsen.

Personeel

De fietsenstalling voor medewerkers wordt op eigen terrein uitgebreid. Er wordt in de nieuwe situatie plaats voorzien voor 37 fietsen en negen buitenmaatse fietsen. Deze fietsenstalling zal niet publiek toegankelijk zijn. De plaatsen worden gespreid over de site voorzien. Dit lijkt chaotisch maar vormt geen probleem, aangezien de gebruikers gestuurd kunnen worden richting de voor hen gereserveerde ruimte.

Inrichting

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Het fietsparkeren voor de bezoekers voldoet aan de inrichtingseisen. Het fietsparkeren voor personeel kan geoptimaliseerd worden. Van de 46 plaatsen worden er 10 gewone en 2 buitenmaatse fietsen buiten georganiseerd, hiervan zijn de 2 buitenmaatse niet overdekt. Om het comfort te verhogen kan er worden gekeken ook deze te overdekken. Er wordt gevraagd dit te onderzoeken bij een nieuwe aanvraag, zie **opmerkingen**.

Huidig dossier moet immers geweigerd worden omwille een ongunstig brandweeraadvies (zie punt 4.2).

Logistieke stromen

Het laden en lossen verandert niet. Tijdens de exploitatie worden de bestaande toegangen gebruikt: in de Hoogpoort is een leveringstoegang voorzien met een goederenlift, de twee grootste units hebben een inpandige laad- en losplaats ter hoogte van de Hoogpoort.

2/ AANPASSINGEN AAN HET OPENBAAR DOMEIN

Aanpassingen rooilijnen

Het verleggen van de - niet afleesbare - huidige grens tussen privaat en openbaar, naar de effectieve uitgevoerde gebouwlijn en reeds feitelijke rooilijn zal een heldere grens opleveren. Dit is vanuit verscheidene standpunten wenselijk. Op deze manier kan het privaat van het openbaar domein worden gescheiden en zullen deze niet meer in elkaar vervlochten zijn zoals op heden wel is.

Verder is de beslissing om de feitelijke rooilijn juridisch vast te leggen een bevoegdheid van de

gemeenteraad, waarvoor in kader van deze vergunningsprocedure een aparte beslissing werd genomen.

Zo zal er in totaal 21,37 m² officieel privaat domein kosteloos worden overgedragen naar het openbaar domein. En verder zal er 54,65 m² openbaar domein via verwerving tegen schattingsprijs worden overgedragen naar de private eigendom van het project. Het bekomen van een formeel zakelijk recht (niet louter het gebruiksrecht) is een opschortende voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning, de vergunninghouder zal hier dus de nodige stappen moeten voor ondernemen.

Aanpassingswerken bestaand openbaar domein – onder de luifel

Op snede CC, bestaande toestand, wordt opgemerkt dat een verharding op het bestaande openbaar domein opgebroken, dit is niet de bedoeling. Deze werken zijn te beperken tot het private perceel. Er wordt gevraagd dit aan te passen bij een nieuwe aanvraag, zie **opmerkingen**. Huidig dossier moet immers geweigerd worden omwille een ongunstig brandweeraadvies (zie punt 4.2).

De huidige fietsenstalling onder de luifel is een fietsparkeervak. Dit is niet georganiseerd, wordt ongewoon gebruikt en geeft een slordige indruk. Het verwijderen van deze stalling en het compenseren ervan door een nieuwe is aanvaardbaar. De nieuwe fietsenstallingen, met een uitsplitsing tussen publieke fietsenstallingen en deze enkel voor medewerkers, zullen beter georganiseerd zijn en een ordelijker straatbeeld geven. Dit zorgt tevens voor meer en kwalitatievere ruimte voor voetgangers. Zowel passanten als shoppers zullen een positief effect ondervinden.

De aanpassing op het openbaar domein (wegnemen van het gebogen fietsopstelvlak en het herstellen van deze verharding) is op kosten van de bouwheer/aanvrager, hiervoor dient een technisch dossier opgemaakt te worden.

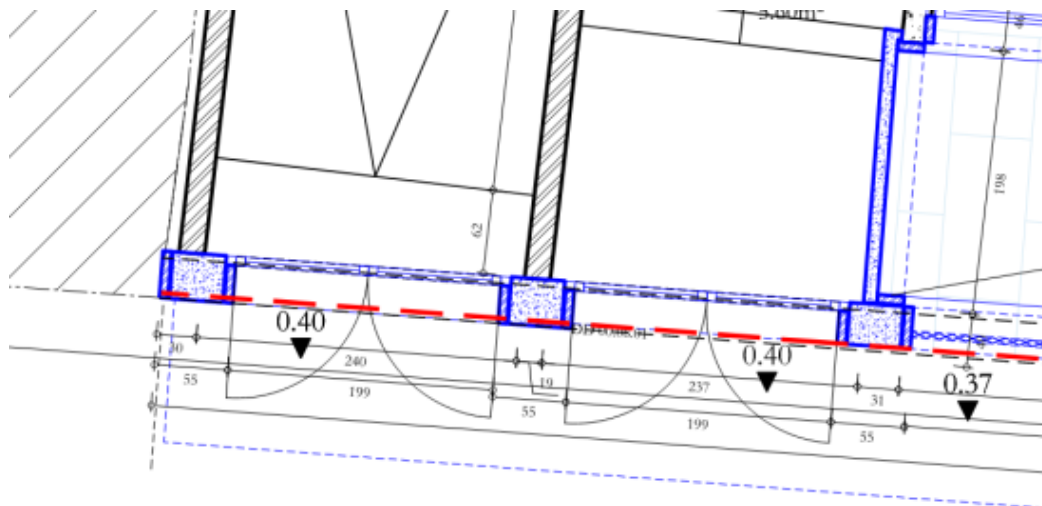
De cortenstalen randen van het vak dienen omzichtig opgebroken te worden en zijn terug te bezorgen aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (depot Proeftuinstraat). Dit werd opgenomen in de voorwaarden en lasten, opgelegd door de gemeenteraad.

3/ CONCLUSIE

De aanvraag voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid (zie punt 4.2). De aanvraag moet hierdoor worden geweigerd.

In functie van een nieuw aanvraagdossier worden volgende **opmerkingen** meegegeven:

- De nieuwe luifel moet voldoen aan de bepalingen van artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement.
- Er wordt gevraagd het afvoerkanaal voor voedselbereidingen te verduidelijken. Dit moet voldoen aan artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement.
- Er wordt vastgesteld dat de twee linkse toegangsdeuren (toegang tot wokkeltrap 2) opendraaien boven het openbaar domein. Deuren, poorten en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien. Er wordt gevraagd dit aan te passen of te verduidelijken bij een nieuwe aanvraag.



- Op snede CC, bestaande toestand, wordt opgemerkt dat een verharding op het bestaande openbaar domein wordt opgebroken. Dit is niet de bedoeling. De werken zijn te beperken tot het private perceel. Er wordt gevraagd dit aan te passen bij een nieuwe aanvraag.
- Voor het personeel worden 2 buitenmaatse fietsstaanplaatsen niet-overdekt voorzien. Er wordt gevraagd te onderzoeken of deze ook overdekt kunnen worden. Dit zou het gebruikscomfort kunnen verhogen.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025002468_Korenmarkt_gemeenteraadsbesluit 23 juni 2025.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het

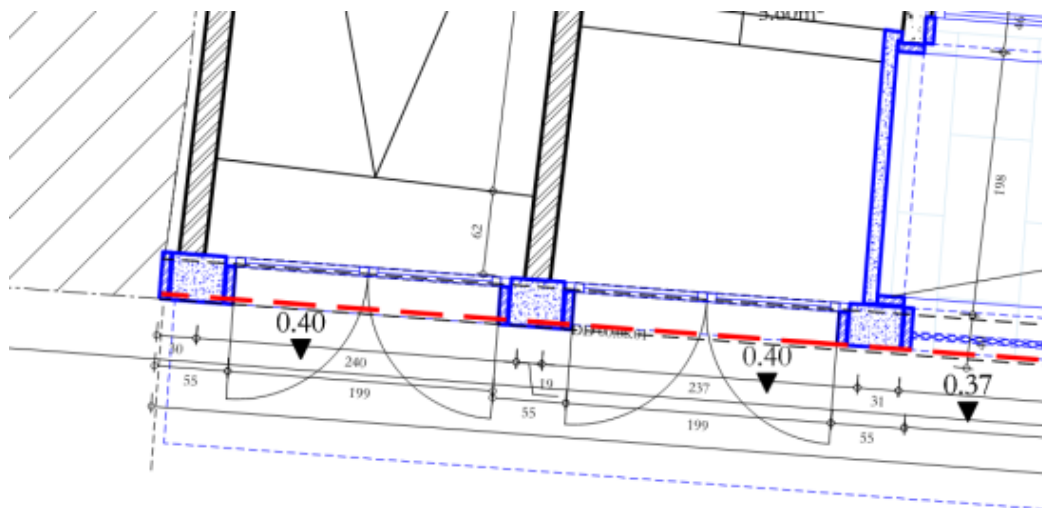
renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn aan Ariosso Investments Belgium nv (O.N.:0561914565) gelegen te Korenmarkt 1-3, 9000 Gent.

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

In functie van een nieuw aanvraagdossier worden volgende **opmerkingen** meegegeven:

- De aanvraag moet herwerkt worden zodat voldaan kan worden aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.
- De nieuwe luifel moet voldoen aan de bepalingen van artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement.
- Er wordt gevraagd het afvoerkanaal voor voedselbereidingen te verduidelijken. Dit moet voldoen aan artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement.
- Er wordt vastgesteld dat de twee linkse toegangsdeuren (toegang tot wokkeltrap 2) opendraaien boven het openbaar domein. Deuren, poorten en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien. Er wordt gevraagd dit aan te passen of te verduidelijken bij een nieuwe aanvraag.



- Op snede CC, bestaande toestand, wordt opgemerkt dat een verharding op het bestaande openbaar domein wordt opgebroken. Dit is niet de bedoeling. De werken zijn te beperken tot het private perceel. Er wordt gevraagd dit aan te passen bij een nieuwe aanvraag.
- Voor het personeel worden 2 buitenmaatse fietsstaanplaatsen niet-overdekt voorzien. Er wordt gevraagd te onderzoeken of deze ook overdekt kunnen worden. Dit zou het gebruikscomfort kunnen verhogen.

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_06824 - OMV_2025002468 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent - Weigering

2025_GR_00668 Het wijzigen van een gemeenteweg in kader van OMV_2025002468 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Sven Taldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, Vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Michel De Baets namens Arioso Investments Belgium NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Korenmarkt 1-3 kadastraal gekend als afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E.

Deze aanvraag werd op 07/02/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 05/03/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag voorziet verbouwings- en uitbreidingswerken aan het bestaande handelsgebouw op de hoek van Korenmarkt, Donkersteeg en Kortemunt. De werken gebeuren hoofdzakelijk intern, maar omvatten ook het naar voor brengen van de gevels op het gelijkvloers. De nieuwe gevel volgt daarbij de feitelijk op het terrein zichtbare grens tussen privaat en openbaar domein.

Het kadasterplan volgt een vroegere, reeds verdwenen gevellijn van het gebouw onder de luifel.

De huidige gevellijn doorkruist deze perceelsgrens ter hoogte van de luifel volgens een diagonale lijn.

Aanpassing rooilijn

De feitelijke rooilijn bevindt zich in de praktijk onder de luifel, evenwijdig aan de huidige gevellijn, ter hoogte van een rij kolommen en wordt gemarkeerd door een afwijkende vloerafwerking. Deze rooilijn werd echter nooit bekrachtigd door een rooilijnplan maar is wel duidelijk af te leiden uit de bestaande toestand.

De eigenaar betaalt jaarlijks cijns voor deze inname van de publieke ruimte. Dit betreft een oppervlakte van 54,65 m² openbaar domein die gedesaffecteerd wordt.

De aanvraag voorziet het formeel verleggen van de rooilijn naar de feitelijk zichtbare weggrens, namelijk de buitengrens van de bestaande kolommen.

Op deze manier is er een eenduidige rooilijn voor dit pand zoals vastgelegd in het rooilijnenplan dat aan de omgevingsvergunnings-aanvraag is toegevoegd.

Opname in openbaar domein - correctie

Daarnaast wordt ook een andere anomalie rechtgezet: ter hoogte van de linkerperceelsgrens, aan de Kortemunt, bevindt zich in de huidige situatie een oppervlakte van 21,37 m² juridisch nog privaat domein in de bestaande voetpadzone. Deze zone heeft een publiek karakter gekregen maar werd de facto nooit onteigend. Deze zone wordt met voorliggende aanvraag ook overgedragen naar het openbaar domein. De rooilijn wordt hier verlegd tot tegen de bestaande en nieuwe bouwlijn.

Aanpassing aan het openbaar domein onder de luifel

Het fietsparkeervak dat zich bevindt onder de ronde luifel, voor de hoekingang, wordt verwijderd. De aanduiding, via cortenstaal, in de bevoering wordt ook verwijderd. Het openbaar domein zal op die plek worden hersteld.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 maart 2025 tot 11 april 2025.

Resultaat : één digitaal bezwaar

De brandweer adviseerde deze vergunningsaanvraag ongunstig. De eerder toegekende afwijking van de basismethoden brandveiligheid moet immers opnieuw worden aangevraagd. De aanleiding van dit negatief brandweeraadvies houdt geen verband met de ligging van de rooilijn, voorwerp van onderhavig gemeenteraadsbesluit.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar, weliswaar onder voorbehoud van het bekomen van een gunstig brandweeraadvies.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Het aanpassen van de rooilijn naar de effectieve op het terrein aanwezige en zichtbare bouwlijn zal een heldere grens opleveren. Dit is vanuit verscheidene standpunten wenselijk, zowel voor de Stad als voor de eigenaars. Op deze manier kan het privaat van het openbaar domein worden gescheiden en zullen deze niet meer in elkaar vervlochten zijn zoals op heden wel is.

De opname in het openbaar domein van het deeltje van perceel 346E zal kosteloos gebeuren in toepassing van het gemeentewegendecreet. Het privatiseren middels aankoop van het gedeelte ter hoogte van de luifel gebeurt tegen vergoeding aan geschatte waarde. Deze grondoverdrachten worden in een afzonderlijke procedure aan de gemeenteraad voorgelegd. Voorliggend besluit heeft uitsluitend betrekking op de goedkeuring van de verplaatsing van de rooilijn. Het bekomen van dat zakelijk recht is wel een opschortende voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

De plaatselijke heraanleg van de zone onder de luifel is beperkt in omvang. Door het verwijderen van de cortenstaal aanduiding van de fietsopstelzone wordt de inkomzone van het handelsgebied aantrekkelijker en duidelijker afleesbaar gemaakt. De aanvraag voorziet de aanleg van publieke en semi-publieke fietsstapplaatsen binnen de contour van het gebouw zelf. Dat is een veilig alternatief en in lijn met de beleidslijn om zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het

redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- WSarma_rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- WSarma_v10 voorlopig.pdf
- Voorlopig verslag OMV_2025002468 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- LA 028645.064 Korenmarkt 3-5, 9000 Gent (1).pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan zoals opgenomen in bijlage, goed, met inbegrip van de kosteloze grondafstand enerzijds en de desaffectatie anderzijds.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Korenmarkt 1-3 en kadastraal gekend als afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

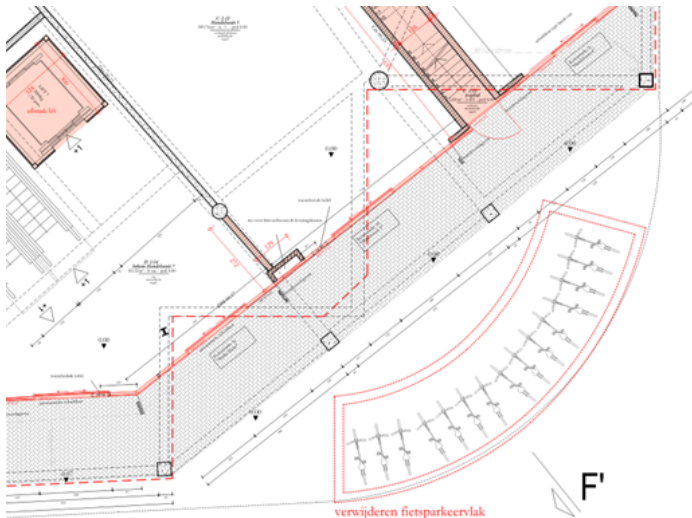
- Op snede cc, bestaande toestand, wordt een verharding op het openbaar domein opgebroken, dit is niet de bedoeling, deze werken zijn te beperken tot het private perceel.
- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De aanpassing op het openbaar domein (wegnemen van het gebogen fietsopstelvlak en het herstellen van deze verharding) is op kosten van de bouwheer/aanvrager, hiervoor dient een technisch dossier opgemaakt te worden.
- De cortenstalen randen van het vak dienen omzichtig opgebroken te worden en zijn terug te bezorgen aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (depot Proeftuinstraat).

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 - Wegnemen fietsopstelvak en herstel openbaar domein:

Er kan akkoord gegaan worden met een inname en aankoop tegen geschatte waarde van het openbaar domein dat gedesffecteerd wordt na wijziging van de rooilijn thv de schuine kant van het gebouw (zie ook rooilijnenplan).



Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De aanpassing op het openbaar domein (wegnemen van het gebogen fietsopstelvlak en het herstellen van deze verharding) is op kosten van de bouwheer/aanvrager, hiervoor dient een technisch dossier opgemaakt te worden, rekening houdend met de opgelegde voorwaarden.

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent stelt minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- bestek
- gedetailleerde raming
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; wegen@stad.gent.

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen kan hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent de werken of de aanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent.

LAST 2 - Kosteloze grondafstand:

Het deel grond dat op het rooilijnenplan aangeduid is als "In te nemen oppervlakte" is kosteloos over te dragen naar de Stad Gent om bij het openbaar domein te voegen.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

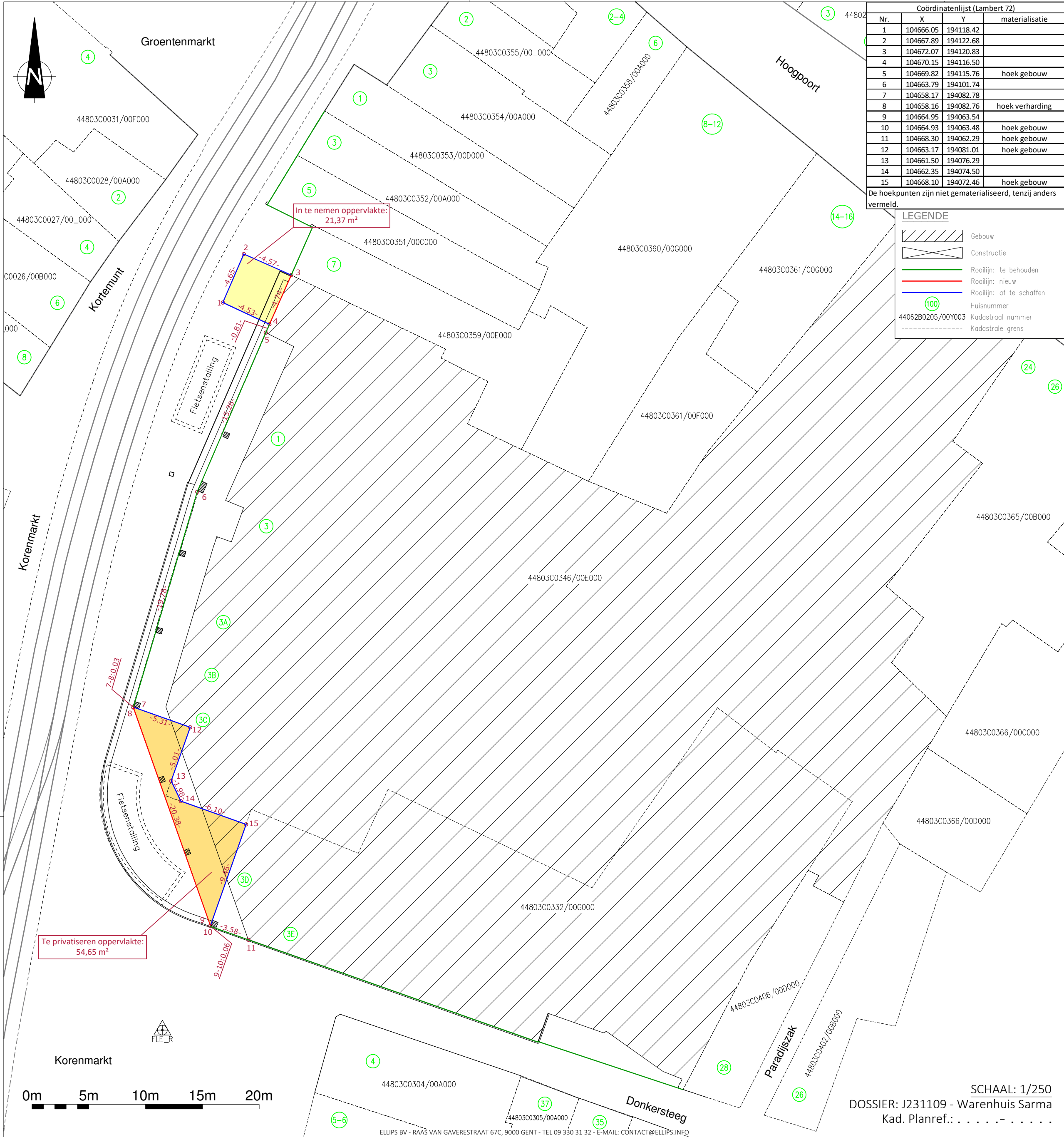
Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2025 om 09:42:20 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/06/2025 om 15:39:21 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00668 - Het wijzigen van een gemeenteweg in kader van OMV_2025002468 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand
en het aanpassen van de rooilijn - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent



ELLIPS
LANDMETERS

ROOILIJNENPLAN

ondergetekende, Jan Willen, Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, met inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen: LAN131531, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij Allianz Benelux nv met polisnummer ZCN400066453, en bureeladres te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67c, handelend in naam van Ellips bv,

is op datum van 8 januari 2024 overgegaan tot de vaststelling van een nieuwe rooilijn gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt 1-3 en kadastraal gekend als Gent, 3de Afdeling, Sectie C, nrs. 332G en 346E. Een deel van perceel 346E wordt overgedragen naar het openbaar domein, waardoor er een nieuwe rooilijn ontstaat: 3-4. Een deel van het openbaar domein wordt overgedragen naar privaat domein (toevoegen aan perceel 346E), waardoor er een nieuwe rooilijn ontstaat: 7-8-9-10.

naar waarheid opgemaakt
te Gent, 14 januari 2025.

Geraadpleegde plannen:

- Opmeting bestaande toestand Ellips bv, dd. 8 januari 2024.
- Plannen van aankoop van MSOG G. De Witte dd. 26/11/1962 en 9/10/1967.
- Opmetingsplan Landmeter-expert M. Covent dd. 20/3/1985 (dit plan is niet bekrachtigd door de stad).
- Kadastrale plannen.

TABEL BETROKKEN PERCELEN							
Kadastraal:							
afdeling	Sectie	perceelsnummer	aard	Naam eigenaar(s)	adres	totale oppervlakte volgens kadaster in m²	oppervlakte bedding in m²
Gent 3de afd.	C	346E	grond	ARIOSO INVESTMENTS BELGIUM NV	9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8	2 627	21
Gent 3de afd.	C	OD	grond	Stad Gent	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	/	55
Er zijn geen nutsleidingen die na de overdracht op private eigendom komen te liggen							
ELLIPS BV - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.BE							

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van

het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent

Publicatie in het Belgische Staatsblad: