



2025_CBS_10206 OMV_2025084170 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woning - zonder openbaar onderzoek - Begijnengracht, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
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
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Galip Akman met als contactadres Puinstraat 53, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025084170) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met woning
- Adres: Begijnengracht 34 en 34A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 2830D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Omgeving

Het te verbouwen pand bevindt zich langs de Begijnengracht in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen, vaak met een winkelpui.

Plaats

Het pand in kwestie betreft een handelshuis opgebouwd uit 3 bouwlagen met hellend dak. Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 95266) en maakt onderdeel uit van een huizenrij met gelijkaardige gevels. Het wordt als volgt omschreven: *"Stadswoningen: Huizenrij van aanvankelijk gelijkaardige breedhuizen met doorlopende gootlijst en zadeldaken (pannen), uit de eerste helft van de 19de eeuw. Heden nog gedeeltelijk bepleisterde en beschilderde bovenverdieping (nummers 30-32, 34), gecementeerd met nog zichtbare muurankers (nummers 26-28) of voorzien van een nieuw parement van geglazuurde tegels (nummers 36, 38). Rechthoekige bovenvensters met meestal doorlopende onderdorpels; vernieuwde ramen bij nummer 36. Afzonderlijke winkelpuien op de begane grond"*. Het pand is gelegen naast het als monument beschermde burgerhuis Begijnengracht 40-42 (MB19-11-1996) en naast het beschermde stadsgezicht "Begijnhof Sint-Elisabeth" (MB 21-12-1994) en het beschermde Landschap "Sint-Elisabethbegijnhof" (KB 28/03/1956).

De voorgevel bestaat uit een 19e eeuwse lijstgevel met een waardevolle art deco winkelpui uit glasgranito of cimorné. Deze winkelpui dateert van 1935 naar ontwerp van René De Keyser. Kenmerkende elementen zijn het ingewerkte bronzen opschrift "coiffeur", de kapperslantaarn boven de deur. Ook de combinatie van gestructureerd glas en smalle banden melkglas in het bovenlicht van de winkelpui is typisch voor de jaren 1930. De deur is nog oorspronkelijk met onderaan koperen bekleding met ingewerkte brievenbusopening en draadglas. Het interieur bevat nog de oorspronkelijke 18e-eeuwse draagstructuur, waaronder moerbalken met geprofileerde balksleutels, natuurstenen consoles en kinderbalken. De dakstructuur is origineel en bevat een spant met pen- en gatverbindingen. De gelijkvloerse verdieping werd eerder grondig verbouwd, waardoor weinig originele interieurelementen behouden zijn.

Achter het hoofdgebouw werd een minder waardevolle gelijkvloerse achterbouw geplaatst. Deze heeft geen erfgoedwaarde.

Het pand heeft een historische, architecturale en stedenbouwkundige waarde. De waarde zit hem in de gevel met art-deco winkelpui, de volumetrie van het hoofdgebouw en de waardevolle 18e eeuwse structuur van het hoofdgebouw. Daarnaast vormt het pand samen met de naastliggende panden een ensemble van 19e eeuwse stadswoningen met een winkelfunctie op de gelijkvloerse verdieping. De winkelpuien zijn hier grotendeels nog afleesbaar en dateren van verschillende periodes. Dit past volledig binnen de ontwikkeling en de historische gelaagdheid van de Begijnengracht.

Het pand voldoet nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Project

De aanvraag omvat het regulariseren van diverse aanpassingen aan de vergunde toestand. Op het gelijkvloers werd conform de vergunning een klein buurtcafé ingericht en op de verdieping de woonentiteit. De aanpassingen ten opzichte van de vergunde toestand zijn de volgende:

Bestaande toestand ten opzichte van vergunde toestand:

Voor deze overtredingen ten opzichte van de vergunde toestand werd op 24/11/2023 een proces verbaal opgemaakt. De in het proces verbaal opgenomen zaken zijn de volgende:

- Het uit de omgevingsvergunning OMV_2020179211 K gesloten terras op het platte dak van de gelijkvloerse achterbouw is gerealiseerd. Het terras heeft een diepte van ca. 280 cm en is afgezoomd met een borstwering van 1 m hoog in snelbouw bakstenen.
- Als gevolg van het aangelegde terras is het groendak op het platte dak van de gelijkvloerse verdieping niet aangelegd.
- De bijzondere voorwaarde bepaalt dat dit gedeelte integraal moet aangelegd worden als groendak. De koepel die daglicht in de sanitaire ruimte van het café moet brengen, ontbreekt hierdoor eveneens.
- De bouwdiepte van de tweede verdieping bedraagt 9 m in plaats van de vergunde 6,8 m en de oppervlakte is uitgebreid met ca. 5,6 m². De bouwdiepte en -breedte is identiek aan de bouwdiepte en -breedte van de eerste verdieping om een bruikbare slaapkamer te verkrijgen. Aangezien de perceelsverdeling op de 2^{de} verdieping anders is dan de onderliggende verdiepingen komt de nieuwe aanbouw deels voor de linkeraanpalende en het bijhorende dakvlakraam.
- Als gevolg van deze uitbreiding is het groendak op het platte dak van de tweede verdieping eveneens niet aangelegd.
- De dakuitbreiding achteraan op de derde verdieping is niet gerealiseerd zoals aangevraagd; de dakhelling is achteraan gevelbreed gewijzigd van 60° naar ca. 40°. De oorspronkelijke dakconstructie werd in 2021 verwijderd en afwijkend aan het vergunde volume heropgebouwd. De bijzondere voorwaarde inzake erfgoed bepaalt dat de 18e eeuwse moerbalken met moersleutels en natuurstenen consoles integraal moeten bewaard blijven. Het is niet langer zichtbaar of de 18e eeuwse moerbalken met moersleutels en de natuurstenen consoles behouden zijn gebleven. Evenmin is nog zichtbaar of op de eerste verdieping 2 penanten zijn behouden om aldus het oorspronkelijke hoofdvolume afleesbaar te houden, zoals vastgelegd in de bijzondere voorwaarde inzake erfgoed.
- Het buitenschrijnwerk van de straatgevel van de eerste en tweede verdieping is uitgevoerd in PVC.
- Op de voorgevel boven de toegang is verlichte publiciteit aangebracht met de naam van de zaak op de gelijkvloerse verdieping (Dolfijn). De publiciteit bestaat uit een intern verlichte balkvorm, geplaatst waar zich oorspronkelijk het opschrift in bas-reliëf 'coiffeur' bevond. De omgevingsvergunning vermeldt dat de glasgranito of cimorné in geen geval beschadigd of doorboord mag worden.

Bijkomend wordt volgende aanpassing in bestaande toestand vermeld:

- In het buurtcafé werd het plafond met “kinderbalkjes”, in slechte staat en niet te bewaren volgens de aannemer, vervangen door een roostering met gyproc afwerking om een RF plafond van 1 u te bekomen. De moerbalk blijft behouden maar verkleint in het zicht t.g.v. de “dikkere” roostering met gyproc afwerking.

Nieuwe toestand ten opzichte van bestaande toestand:

Om tegemoet te komen aan de overtredingen opgenomen in het proces verbaal:

- Het uit de omgevingsvergunning OMV_2020179211 K gesloten terras op het platte dak van de gelijkvloerse achterbouw is in de plannen nieuwe toestand aangevraagd als groendak. Het groendak wordt op de plannen afgezoomd met een zichtscherm ten opzichte van de linkeraanpalende.
- De koepel die daglicht in de sanitaire ruimte van het café moet brengen is voorzien.
- Het platte dak van de aanbouw wordt voorzien als groendak.
- Achteraan op de derde verdieping is een dakuitbouw voorzien die dieper is dan de vergunde toestand, maar nog niet werd gerealiseerd.
- Het verlichte dolfijn reclamebord op de voorgevel, waar zich het oorspronkelijk opschrift in bas-relief 'coiffeur' bevond, wordt weggenomen. Op basis van de plannen nieuwe toestand blijven de cimorné winkelpui met het bronzen ingewerkte opschrift "coiffeur" en de kapperslantaarn behouden en worden opnieuw zichtbaar gemaakt.

Bovenvermelde uitbreidingen gaan gepaard met wijzigingen aan de scheidsmuren:

Op de linker perceelsgrens wordt ter hoogte van de aanbouw op de eerste en tweede verdieping de scheidsmuur over een lengte van 2 meter met gemiddeld ca. 6,79 meter opgetrokken.

Op de linker perceelsgrens wordt bij het groendak een zichtscherm voorzien met een lengte van 2,20 meter en een hoogte van 1,80 meter.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt de scheidsmuur ter hoogte van de aanbouw op de eerste en tweede verdieping met 3,98 meter opgetrokken over een lengte van 2,00 meter.

Voorliggende aanvraag betreft in grote lijnen een herneming van de laatste weigering (OMV_2024077503, zie historiek). Ten aanzien van de laatste weigering worden wel volgende wijzigingen doorgevoerd:

- geen bijkomende ophogingen van de scheidsmuren ter hoogte van de gelijkvloerse aanbouw. De voorziene ophoging van 60 cm in de nieuwe toestand is dezelfde zoals vergund (OMV_2020179211). Volgens de doorsnede nieuwe toestand opgetrokken in gevelsteen vergelijkbaar aan de bestaande muur.
- op basis van de plannen nieuwe toestand blijven de cimorné winkelpui met het bronzen ingewerkte opschrift "coiffeur" en de kapperslantaarn behouden en worden opnieuw zichtbaar gemaakt.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 29/04/2021 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand met woning naar horecapand met woning. (OMV_2020179211)

* Op 26/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van diverse aanpassingen aan de vergunde, uitgevoerde toestand, het verbouwen van een woning met café. (OMV_2024077503)

Proces Verbaal:

Er is een proces-verbaal met nummer D2023736.009 opgemaakt op 24/11/2023 voor het niet uitvoeren van de vergunning op de correcte manier. De overtredingen zijn in de omschrijvingen opgelijst bij 'bestaande toestand' (zie hierboven).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 oktober 2025 onder ref. 064674-003/EVM/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** De horecazaak brandwerend scheiden van de woonentiteit door wanden met een brandwerendheid EI 60.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als Zone B voor woningen en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

Artikel 3.4.1. van het BPA stelt dat als de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, er bij het bouwen en herbouwen de diepte van het hoofdgebouw maximum 2 meter verder mag reiken dan die referentiediepte. De referentiediepte bedraagt hier de diepte van het ondiepste aangrenzend hoofdgebouw, zijnde 7,47 meter.

Het betreft een perceel met een beperkte diepte (12,59 meter). De ontworpen bouwdiepte op de verdieping bedraagt 9,47 meter exclusief dakterras, hetgeen ook de maximale bouwdiepte is conform het BPA.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

- **Artikel 3.6** stelt dat de plaatsing van een septische put verplicht is bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater aangepast kan worden. De vergunningverlenende overheid / Het college van burgemeester en schepenen kan bij gemotiveerde beslissing een afwijking van bovenstaande verplichting toestaan indien het technisch niet mogelijk is om een septische put te plaatsen.

Toetsing: **afwijking toegestaan:** er wordt geen septische put voorzien. Gelet op het feit dat het gelijkvloers volledig bebouwd wordt en de perceelsbreedte beperkt is (< 5 meter), wordt de aanvrager vrijgesteld van het plaatsen van een septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

- **Artikel 4.19** stelt dat bij elke eengezinswoning een kwalitatieve buitenruimte hoort.

Toetsing: **afwijking toegestaan:** In de bestaande toestand beschikt de woonentiteit niet over een buitenruimte.

Dit artikel stelt tevens dat als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, er kan afgeweken worden. Gelet op deze specifieke context in combinatie met de wenselijkheid van behoud van de commerciële functie op plintniveau (zie rubriek "OMGEVINGSTOETS"), kan een **afwijking** op dit artikel worden **toegestaan**.

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.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek

toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende artikels:

Artikel 12 stelt dat in alle delen van een constructie waarop het besluit van toepassing is, een draairuimte, vrij van obstakels, niveauverschillen of tredes, voorzien moet worden, met een doormeter van minstens 150 cm.

Toetsing: in de gemeenschappelijke inkom is dergelijke draairuimte niet voorzien.

Artikel 18 bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2 cm zonder overbrugging toegelaten.

Toetsing: het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 10 cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Artikel 22 bepaalt de minimale afmetingen voor toegangen en deuropeningen. Ook toegangen zoals poorten en hekjes worden door deze bepalingen gevat. Toegangen en deuropeningen moeten na afwerking een vrije doorgangshoogte van minstens 2,10 m garanderen. De toegangen en deuropeningen moeten in ruwbouw minstens 1,05 m breed zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 0,90 m gegarandeerd wordt.

Toetsing: zowel de voordeur als de binnendeur naar de recafunctie voldoen niet aan de minimale doorgangshoogte en -breedte.

Artikel 25 bepaalt dat bij een manueel te openen of sluiten deur, aan de zijde van de deurkruk, vlak naast de deur de muur nog minstens 50 cm in ruwbouwmaat, of 45 cm na afwerking, moet doorlopen, zodat de rolstoelgebruiker zijn rolstoel naast de deur kan opstellen. Bij automatisch openende deuren is dit niet nodig omdat men dan deze ruimte om de deur te kunnen openen niet nodig heeft.

Toetsing: naast de binnendeur tot de recafunctie is geen vlak van 45 cm aanwezig. Er wordt niet aangegeven dat deze deur automatisch opengaat.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de voorgevel vereist (verplaatsen trap, vergroten deuropening, verlagen deurdorpel). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

Het gaat hier om een kleinschalige recafunctie van 33 m². Bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 95266) en maakt onderdeel uit van een huizenrij met gelijkaardige gevels. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoed oogpunt.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: *“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de*

toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag **niet strijdig is met de bepalingen** van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. 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 ter hoogte van de wegenis is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming)
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte, met uitzondering van een gewijzigde en grotere dakuitbouw in het achterste dakvlak. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. 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 wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen

bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervalt termijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- De bezwaarindienaar uit bezwaar tegen het de uitbreiding die achteraan wordt voorzien. Deze uitbreiding heeft volgens het bezwaarschrift een nefaste impact op het aanpalende linker perceel. De uitbreiding heeft een negatieve impact op de lichtinval in de aanpalende woning.
- De bezwaarindienaar geeft aan dat de materialen die worden omschreven in de aanvraag niet overeenstemmen met de realiteit.
- Het bezwaarschrift geeft aan dat het onvergunde dakterras zorgt voor geluidshinder en het

woongenot verstoort voor aanpalende(n).

- De ingrepen zijn volgens het bezwaarschrift esthetisch onaanvaardbaar binnen voorliggende context.
- Het bezwaarschrift geeft aan dat er geen akkoord is van de aanpalende om dergelijke uitbreiding op te trekken.

De bewaarindiener vraagt een herstel naar de oorspronkelijk vergunde toestand.

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

De geuite bezwaren zijn **gegrond**.

Het gebouw is functioneel verweven met de linkeraanpalende, met name ter hoogte van de 2^{de} verdieping. Hierdoor bevindt de uitbreiding van de aanbouw naar de 2^{de} verdieping zich voor het volume van de linkeraanpalende, met een bijhorend dakvlakraam.

Deze indeling maakt een logische opdeling van beide panden in de toekomst onmogelijk en heeft een nefaste impact op de lichtinval in de aanpalende woning. Deze uitbreiding kan bijgevolg niet worden aanvaard (zie ook verder onder paragraaf 9. Omgevingstoets)
Het dakterras werd reeds uitgesloten in de vorige vergunning en zal conform de plannen nieuwe toestand worden weggenomen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De horecazaak met bovenliggende woonentiteit werden reeds vergund. Deze functies zijn bijgevolg aanvaardbaar.

Volume

Het gebouw is functioneel verweven met de linkeraanpalende, met name ter hoogte van de 2^{de} verdieping. Hierdoor bevindt de uitbreiding van de aanbouw naar de 2^{de} verdieping zich voor het volume van de linkeraanpalende, met een bijhorend dakvlakraam.

Deze indeling maakt een logische opdeling van beide panden in de toekomst onmogelijk en heeft een nefaste impact op de lichtinval in de aanpalende woning. Dit blijkt ook uit het ingediende bezwaar. **Deze uitbreiding kan bijgevolg niet worden aanvaard.**

Enkel een uitbreiding waarbij het uitzicht en de lichtinval van de linkeraanpalende niet in het gedrang komt, kan voor vergunning in aanmerking komen, indien daarbij ook de erfgoedwaarden behouden blijven (zie erfgoed / ACHTERGEVEL).

Gezien de uitbreiding van de 2^{de} bouwlaag niet kan aanvaard worden is ook een uitbreiding van de dakkapel op de 3^{de} bouwlaag niet aan de orde.

In de vorige vergunningsaanvraag is het terras uitgesloten van vergunning, het toevoegen van een zichtscherm is bijgevolg niet toegelaten. Deze constructie dient conform de laatste vergunde toestand te worden verwijderd.

Erfgoed

VOORGEVEL

De gevel en winkelpui blijft behouden. Het opschrift “coiffeur” werd echter wel met een lichtreclame bedekt (op de foto’s). Op basis van de plannen nieuwe toestand blijven de cimorné winkelpui met het bronzen ingewerkte opschrift “coiffeur” en de kapperslantaarn behouden en worden opnieuw zichtbaar gemaakt. De cimorné winkelpui is een zeldzaam en waardevol materiaalgebruik uit de jaren 1930. Schade door niet-vergunde ingrepen dient hersteld te worden om het oorspronkelijke karakter van de gevel te vrijwaren.

Het buitenschrijnwerk van de straatgevel op de verdiepingen werd reeds vervangen door houten schrijnwerk met een identieke indeling als het oorspronkelijke. De oorspronkelijke profilering van het houten schrijnwerk is niet overgenomen waardoor er een vervlakking is opgetreden. Dit doet afbreuk aan de erfgoedwaarde.

Ook het raam van de winkelpui werd vernieuwd door een houten ongeschilderd raam. De horizontale stijlen van het raam werden daarbij breder uitgevoerd dan het oorspronkelijke en dit werd niet correct ingetekend op de gevelplannen (foto 1 versus de gevelplannen BT en NT). De voordeur werd vervangen of hersteld waarbij de detaillering niet helemaal identiek is als de oorspronkelijke toestand. Zo werd de koperen bekleding met ingewerkte brievenbusopening verwijderd en werd er geen draadglas gebruikt. Beide leiden tot een verarming van de waardevolle art-deco winkelpui. Door het schrijnwerk opnieuw te schilderen in een zwarte kleur, conform het oorspronkelijke bovenlicht, kan de visuele samenhang met de cimorné hersteld worden. Deze maatregel draagt bij aan het behoud van de erfgoedwaarde.

VOLUMETRIE

De scheidingsmuur met het pand Provenierstersstraat 13/15 wordt met ongeveer 0,50 m opgehoogd, conform de laatst vergunde toestand. De aanvraag voorziet om dit uit te voeren met een gevelsteen die vergelijkbaar is met de bestaande muur. Aangezien deze muur deel uitmaakt van het beschermde Sint-Elisabethbegijnhof, dient de ophoging te gebeuren met bakstenen identiek in kleur en formaat aan de bestaande.

Op de derde verdieping wordt de oorspronkelijke dakvorm gewijzigd en een bijkomende dakkapel toegevoegd. De toevoeging van een dakkapel en de wijziging van de dakvorm op de derde verdieping verstoren de eenheid en tasten de historische volumetrie aan. De bijkomende dakkapel leidt tot een verder aantasting van de erfgoedwaarde en wordt daarom negatief geadviseerd.

INTERIEUR EN ACHTERGEVEL

De erfgoedwaarde wordt niet enkel door het uitzicht van een pand bepaald maar kent meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Op de eerste verdieping wordt de achtergevel volledig afgebroken en verplaatst. Hierdoor is het oorspronkelijke hoofdvolume niet meer afleesbaar. Dit kon eenvoudig opgelost worden door twee penanten ter hoogte van de achtergevel zichtbaar te laten.

De 18^e eeuwse moerbalkenstructuur en het spant op de scheidingsmuur blijven behouden.

Publiciteit

Het verlichte reclamebord op de voorgevel is niet vergund en dient bijgevolg te worden verwijderd. Schade aan de cimorné door de bevestiging van de niet-vergunde gevelreclame moet vakkundig worden hersteld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en doet afbreuk aan de erfgoedwaarden van het pand en dient bijgevolg te worden geweigerd. De laatste vergunde toestand dient te worden uitgevoerd.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woning aan Galip Akman gelegen te Begijnengracht 34 en 34A, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

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

2025_CBS_10206 - OMV_2025084170 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woning - zonder openbaar onderzoek - Begijnengracht, 9000 Gent - Weigering