



2026_CBS_06602 OMV_2026081731 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van detailhandel naar pilatesstudio en het plaatsen van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Sint-Niklaasstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 augustus 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, 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?

Cycle Concepts Belgium Studios BV met als contactadres Regentlaan 54, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2026081731) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juli 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van detailhandel naar pilatesstudio en het plaatsen van publiciteit
- Adres: Sint-Niklaasstraat 27, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 193F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juli 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 augustus 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand in kwestie ligt op de hoek tussen de Sint-Niklaasstraat en Bennesteeg in de Gentse binnenstad. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een kantoorgebouw/schoolgebouw met een gelijkvloerse handelsfunctie bestaande uit 5 bouwlagen met een plat dak.

Erfgoedwaarde

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

Het pand is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 136680) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'telefooncentrale Regie van Telegraaf en Telefoon

Na de Tweede Wereldoorlog trok de Regie van Telegraaf en Telefoon (RTT) in het historisch stadscentrum van Gent een nieuwe telefooncentrale op ter vervanging van het tijdens de Tweede Wereldoorlog vernielde exemplaar van architect Alfons Van Houcke uit 1901.

Historiek

In 1901 werd op de hoek van de Bennesteeg en de nieuw aangelegde Sint-Niklaasstraat een telefooncentrale opgetrokken naar ontwerp van Alfons Van Houcke. De opdrachtgever van dit eclectische gebouw met een indrukwekkende, 57 meter hoge hoektoren was het Bestuur van Telegrafie en Telefonie. Op 19 juli 1930 werd dit Bestuur omgevormd tot een autonoom overheidsbedrijf dat het telefoonnet verder diende te beheren en uit te breiden: de Regie van Telegraaf en Telefoon (RTT). Zij ging verder met de automatisering die enkele jaren eerder door het Bestuur was aangevat in de grotere steden zoals Gent. Eind 1935 stelde de RTT een algemeen ontwerp op voor de volledige automatisering van de telefonie in België wat een net van 600 kantoren (kleine, middelgrote en grote) impliceerde en ook 6 transitcentra (onder andere in Gent). Al snel bleken deze gebouwen echter ontoereikend en bovendien was er tijdens de Tweede Wereldoorlog heel wat oorlogsschade. Zo werd de telefooncentrale aan de Sint-Niklaasstraat zwaar beschadigd tijdens de 18-daagse veldtocht in 1940.

Na de oorlog werd de RTT dus geconfronteerd met te weinig en te kleine gebouwen, in combinatie met een toenemend aantal abonnees en telefoonverkeer. Van 1945 tot 1950 werden daarom bijkomend een honderdtal gebouwen opgetrokken. Voor Gent maakte de RTT al in maart 1941 plannen voor een nieuw gebouw op de hoek van de Bennesteeg en de Heilige-Geeststraat (een zogenaamd "telefoonmiddenkantoor"), naast het beschadigde gebouw van 1901. Deze plannen werden opgemaakt door de gebouwendienst van telegrafie en telefonie – tekenaar was een zekere "J.B.L." – en waarschijnlijk werden ze in de tweede helft van de jaren veertig uitgevoerd, weliswaar met acht in plaats van vijf traveeën in de Heilige-Geeststraat.

In 1950 viel de bouwcampagne van de RTT stil omwille van de militaire prioriteiten van de overheid (de Koreaanse oorlog, 1950-1953) maar vanaf 1954 kon men opnieuw investeren, ook in Gent. Dat jaar diende de RTT een aanvraag in voor een uitbreiding van de telefooncentrale, ter vervanging van het beschadigde gebouw en twee aanpalende woningen in de Sint-Niklaasstraat. De ontwerper van deze plannen was ingenieur-architect Jules Trenteseau die een bureau had in de Uilkensstraat 1 in Gent en in de Zelfzegeningsstraat 17 in Brussel. Hij had van 1940 tot 1946 in dienst van de RTT gewerkt en ook nadien ontwierp hij nog voor de RTT, onder andere het Hoofdkantoor voor Telegraaf en Telefoon aan de Meir 127 in Antwerpen (1946-1954). In 1958 kreeg de RTT nog een vergunning om het gebouw uit de jaren veertig aan te passen (enkele garagepoorten werden vervangen door vensters) en in 1969 werd het complex uitgebreid met een lager volume aan de Heilige-Geeststraat. Sindsdien onderging het complex slechts beperkte aanpassingen, onder andere na de gedeeltelijke herbestemming tot winkels en kantoren in 2002.

Beschrijving

Het gebouw op de hoek van de Bennesteeg en de Heilige-Geeststraat (waarvan plannen uit 1941 werden teruggevonden) is U-vormig van grondplan en heeft gevels die nog sterk aansluiten op de tendensen uit het interbellum en meer bepaald op de zakelijke baksteenarchitectuur uit die periode. Het telt vijf bouwlagen waaronder een teruggetrokken dakverdieping onder schilddaken. Het gebouw telt acht traveeën aan de Heilige-Geeststraat en vier traveeën aan de Bennesteeg waarvan de meest linkse terugspringt zoals de dakverdieping. Deze linkse travee is dynamisch uitgewerkt met een balkon op de eerste verdieping en een afronding van het aanpalende gevelvlak rechts. De gevels hebben een horizontaliserend karakter door het metselwerk (smalle, gele baksteen met een Dudokvoeg: verdiepte lintvoegen in combinatie met platvolle stootvoegen), het doortrekken van de bovendorpels en de blauwhardstenen lekdrempels, en de horizontale vensters en roedeverdeling. De hoek is afgerond met op de begane grond het RTT-monogram in blauwe hardsteen. Ook de plint is in blauwe hardsteen en de ramen op de begane grond zijn gedeeltelijk afgesloten met ijzeren traliewerk. Het oorspronkelijke, stalen schrijnwerk van de vensters en deuren bleef bewaard. Het gebouw van 1954 is opgetrokken in een conventioneel modernisme dat typisch is voor de vroeg-naoorlogse overheidsarchitectuur, vergelijkbaar met het [Hoofdkantoor voor Telegraaf en Telefoon aan de Meir 127 in Antwerpen uit 1950](#), van dezelfde ontwerper (Jules Trenteseau). Dit L-vormige volume op de hoek van de Sint-Niklaasstraat en Bennesteeg vormt samen met het oudere gebouw een rechthoekig geheel rond een koer. Net zoals het oudere gebouw telt het vier bouwlagen en een dakverdieping maar de gevelarchitectuur wijkt af en valt uiteen in drie delen. De hoofdgevel aan de Sint-Niklaasstraat is sterk opengewerkt met een raster van klassieke, rechthoekige vensters, monumentale lisenen over de volledige hoogte die de gevel een verticaliserend karakter geven. Het gevelparement in witte hardsteen (Portland) is gecombineerd met blauwe hardsteen voor een lage plint en deuromlijstingen. De gevel aan de Bennesteeg is op de hoek van de Sint-Niklaasstraat vrij gesloten en afgewerkt met een parement van ruwere, gerecupereerde witsteen. Het volume ernaast springt een meter terug en heeft een gebogen gevel met een parement van lichtgele-beige baksteen en een plint in blauwe hardsteen. Deze gevel is opnieuw sterk opengewerkt met een uniform raster van klassieke (verticale), rechthoekige vensteropeningen (oorspronkelijk aluminium ramen). De gevels van de dakverdieping sluiten qua gevelopeningen aan bij de onderliggende bouwlagen maar hebben steeds een parement van beige baksteen. De uitbreiding uit de tweede helft van de jaren zestig in de Heilige-Geeststraat is een rijhuis van drie bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping onder een schilddak met klassieke,

rechthoekige vensteropeningen en een parement van bleke baksteen dat aansluit op het bestaande gebouw.'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van detailhandel naar pilatesstudio en het plaatsen van publiciteit.

Functiewijziging

De aanvraag betreft de functiewijziging van een gelijkvloerse handelsruimte tot dienstverlening, zijnde een pilatesstudio. De pilatesstudio bevindt zich op nagenoeg de volledige gelijkvloerse verdieping van het pand met een totale oppervlakte van 600m² NVO. De ruimtes worden ingericht met aan de Sint-Niklaasstraat 2 pilatesstudio's van 135m² links en 126m² rechts met hier tussen een opslagruimte. Op de hoek is de inkom/lobby voorzien met aansluitend kleedkamers en toiletten. Het deel langsheen de Bennesteeg is voorzien als opslag. De overige ruimtes op de gelijkvloerse verdieping en bovenliggende verdiepingen vormen geen voorwerp van deze aanvraag. Er is een aparte toegang naar de bovenliggende verdiepingen. Op de bovenliggende verdiepingen bevindt zich een kantoor/schoolfunctie.

Gevelpubliciteit

Boven de inkom op de hoek, langs de kant van de Sint-Niklaasstraat, worden er losse doosletters met het opschrift 'ROSTUDIOS' voorzien. Het opschrift is 1,7m lang, 21,7cm hoog en voorzien op een vrije hoogte van ca. 4,5m met een totale uitsprong van 9cm voorbij de rooilijn. De letters zijn intern verlicht.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 20/05/2020 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een supermarkt. (OMV_2020053341)
- Op 24/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een bestaande retailunit in 2 units + het wijzigen van de voorgevel (2 inkomportalen en het voorzien van publiciteit). (OMV_2020042147)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 17 juli 2026 onder ref. 077713-001/EM/2026:

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

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 3 juli 2026. Op 3 augustus 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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.

De aanvraag betreft louter de functiewijziging van een gelijkvloerse entiteit zonder ingrijpende verbouwingswerken. Hierbij staan de aangevraagde werken niet in verhouding met de werken die noodzakelijk zijn om hieraan te voldoen. Er kan geconcludeerd worden dat het ontwerp **in overeenstemming** is 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.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening.

(Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuaspecten

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

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

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de zaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,slow} 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven, werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de gewestelijke verordening Hemelwater 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

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 worden besloten dat de voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigt de erfgoedwaarde van het pand.

Het ingediende voorstel werd niet voorbesproken met onze dienst, noch kon het pand voorafgaand ter plaatse bezocht worden. Hierdoor is het niet mogelijk een genuanceerde erfgoedafweging te maken. De beoordeling van de erfgoedwaarden is daardoor eerder algemeen en gebaseerd op de beschikbare informatie zoals de plannen bestaande toestand en foto's van het exterieur.'

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Voor inventarispanen wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevel met de indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en het buitenschrijnwerk
- Het uitzicht van het dak met het volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven, de traphal met de trap.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw.

Functiewijziging

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in het kernwinkelgebied 9000 van Gent. Het kernwinkelgebied 9000 is een compact en sterk verdicht centrumgebied waar detailhandel en horeca de belangrijkste functies vormen in de plinten en waar de commerciële plint behouden blijft. Het heeft een bovenlokale en internationale aantrekking, met een duidelijke focus op recreatief winkelen (funshoppen), waarbij beleving, sfeer en de historische betekenis belangrijke factoren zijn naast het commerciële aanbod. Het gebied is grotendeels autoluw tot autovrij ingericht. Binnen dit gebied vindt men grote internationale ketens die vaak als trekker dienen. Binnen het kernwinkelgebied gelden geen branchebeperkingen en geen oppervlaktebeperkingen en is het behoud van de commerciële levendige plint verplicht.

De huidige aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca en kan positief beoordeeld worden op voorwaarde dat de etalages niet worden dichtgemaakt of afgeplakt. De commerciële activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein.

Gevelpubliciteit

De gevelpubliciteit bestaat uit losse letters op de gevel aan de Sint-Niklaasstraat. De totale breedte van de naam op de gevel is 1,7m maar door de positie op de gevel en de breedte van deze gevel is de beoogde omvang van de letters aanvaardbaar. De publiciteit tast de erfgoedwaarden van het gebouw en zijn architectuur niet aan en is bijgevolg aanvaardbaar binnen deze omgeving.

Mobiliteit

De functiewijziging van een bestaand handelspand (detailhandel) naar dienstverlening voor sport (pilatesstudio) zorgt voor een gewijzigd verplaatsingspatroon van bezoekers. De ligging in het historisch stadscentrum en het bouwkundig erfgoed hebben een belangrijke impact op de toegankelijkheids- en mobiliteitsoplossing voor dit dossier. Deze ruimte is ongeveer 600m² groot en verder zijn er geen stedenbouwkundige handelingen. De fietsparkeernood van de bestaande toestand (600m² detailhandel) is 18 fietsparkeerplaatsen, waarvan 3 voor werknemers. Een functiewijziging richting 'dienstverlening', vraagt in principe minimaal 12 fietsparkeerplaatsen, waarvan 2 voor personeel. De mobiliteitsnota schat de fietsparkeervraag van de aanvrager echter hoger in. 45 bezoekers, waarvan 80% de fiets gebruikt, creëren een fietsparkeercapaciteit van 36 fietsparkeerplaatsen. Dit lijkt juist ingeschat, rekening houdende met de Gentse context. De fietsparkeernormen van het CROW mikken voor dergelijke sportfuncties in een centrumgebied op 3,5 tot 8,5 fietsen per 100m². Deze 36 fietsparkeerplaatsen voor deze ruimte zijn gelijk aan 6 fietsen per 100m².

Voor personeel worden minimaal 2 fietsparkeerplaatsen gevraagd, volgens de normen voor dienstverlening. Dit sluit aan bij het profiel dat geschetst wordt van de lesgevers: sportieve mensen die in de buurt wonen. Personeelsfietsen vragen comfortabele en diefstalveilige oplossingen. Daarom wordt geadviseerd binnen de gebouwcontour een ruimte te voorzien voor die 2 (of 3) fietsen.

Voor bezoekers is dit wat genuanceerder. Het dossier betreft een functiewijziging, zonder volume-aanpassingen. Daarom laten de parkeerrichtlijnen toe dat de huidige en toekomstige capaciteit op elkaar kan worden afgestemd. Voor bezoekers zijn 21 fietsparkeerplaatsen nodig (36 volgens mobiliteitsprofiel, verminderd met 15 bezoekersfietsen volgens detailhandelfunctie).

In de bestaande toestand wordt de fietsparkeernood volledig op het openbaar domein geduwd. Dit blijkt ook uit de fietsparkeertellingen die de Stad uitvoert: de openbare fietsenstallingen worden intensief gebruikt en vaak worden fietsen buiten de fietsenstallingen zelf geplaatst. Dit is niet enkel toe te schrijven aan de functie uit deze aanvraag. Daarom wordt gevraagd een deel van de extra eigen fietsparkeernood op te vangen in de binnenkoer van het gebouw. Als daar minimaal 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers ingericht worden, vangt de functie gedeeltelijk hun parkeernood op eigen terrein op. Dat zorgt ervoor dat de hinder op het openbaar domein door de functiewijziging beperkt blijft. Het wordt daarbij belangrijk dat bezoekers hun weg vinden naar deze fietsenparking. Dat kan via de juiste communicatie naar de gebruikers. (zie flankerende maatregel) Op vlak van uitvoering dienen de principes van de parkeerrichtlijnen te worden toegepast en moet minimaal ruimte voorzien voor min. 1 buitenmaatse fiets. Er wordt gevraagd om minimaal 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien in het binnenplein, waarvan minimaal 1 voor een buitenmaatse fiets.

Brandweer

Huidige aanvraag is mits het voldoen aan enkele opmerkingen en voorwaarde aanvaardbaar maar voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid waardoor dit resulteert in een ongunstige beoordeling van de aanvraag.

CONCLUSIE

Ongunstig, het project 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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van detailhandel naar pilatesstudio en het plaatsen van publiciteit aan Cycle Concepts Belgium Studios bv (O.N.:0799447967) gelegen te Sint-Niklaasstraat 27, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze

worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_06602 - OMV_2026081731 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van detailhandel naar pilatesstudio en het plaatsen van publiciteit - zonder openbaar onderzoek - Sint-Niklaasstraat, 9000 Gent - Weigering