

9b. URBANISATIE

Stedenbouwkundige verordening inzake vergunningsplichtige functiewijzigingen: vaststelling

De raad,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen in het bijzonder:

- artikel 99, § 3 dat bepaalt dat een gemeentelijke verordening de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen kan aanvullen en een vergunningsplicht kan instellen voor de door de Vlaamse regering van vergunningsplicht vrijgestelde werken en handelingen;
- artikel 55, § 2 houdende de mogelijkheid en procedure tot het vaststellen van gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en de latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 43, §1 betreffende de afgifte van een bouwvergunning en de vrijstelling van advies van de gemachtigde ambtenaar;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, in het bijzonder artikel 2 dat stelt dat geen advies vereist is voor handelingen en werken waarvoor de gemeentelijke verordening een vergunning voorschrijft terwijl de decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening niet dergelijke vergunning vereisen;

Overwegende dat het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige vergunningswijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, ter uitvoering van artikel 99, § 1, 6° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in artikel 2, § 1 de vergunningsplichtige wijzigingen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed bepaalt en daarbij de hoofdfuncties van handel, horeca, kantoren en diensten in een zelfde categorie indeelt en een wijziging onderling niet vergunningsplichtig is;

Overwegende dat het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000, in artikel 2, § 3 een vrijstelling voorziet van vergunningsplicht voor het uitoefenen van bepaalde aan het wonen complementaire functies, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht, niet vergunningsplichtig is als de woonfunctie er behouden blijft als hoofdfunctie en de oppervlakte ervan beperkt is tot maximaal 100 m² vloeroppervlakte;

Overwegende dat de invloed van deze functies en wijziging van functies op de omgeving niet noodzakelijk in verband staat met de oppervlakte die ervoor wordt gebruikt en dat er niettegenstaande de complementariteit met het wonen in het pand zelf er mogelijk toch een ernstige hinder kan ontstaan voor de omgeving;

Overwegende bovendien dat de begrippen 'handel', 'horeca' en 'dienstverlening' in werkelijkheid een veelheid aan onderscheiden functiemogelijkheden beslaan die daarenboven zijn toegelaten in de woongebieden;

Overwegende dat het begrip 'functie' in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gedefinieerd is als 'het feitelijk gebruik van een onroerend goed of van een gedeelte ervan';

Overwegende dat bepaalde vormen van gebruik als horeca, handel en dienstverlening meer dan andere een negatieve impact kunnen hebben op de leefbaarheid, de veiligheid, toegankelijkheid en de ruimtelijke draagkracht van een woonomgeving en meer bepaald voor de omgeving een exploitatiehinder kunnen veroorzaken ten gevolge van avondlijke en nachtelijke openingsuren, met name horecazaken – zoals cafés, snackbars en restaurants - feestzalen, dancings, nachtclubs, privé-clubs en lunaparken, seksshops en zalen voor erotische shows, evenals nachtwinkels, telefoonwinkels, videotheken en wassalons;

Dat over het hele grondgebied van de stad Sint-Niklaas een dergelijke controle noodzakelijk is om de verenigbaarheid van dergelijke functiewijzigingen met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving na te gaan;

Overwegende dat deze vergunningen niet onderworpen dienen te worden aan het advies van de gemachtigde ambtenaar of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;

Gelet op artikel 117 van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 19 maart 2004;

Gelet op het gunstig advies van de Gecoro dd. 9 december 2004;

BESLUIT: met 28 stemmen voor, 6 stemmen tegen en 2 onthoudingen

A. De volgende stedenbouwkundige verordening vast te stellen:

Artikel 1. Voor de toepassing van deze verordening wordt onder "nachtwinkel" verstaan, de nachtwinkel bedoeld in de wet van 24 juli 1973 tot instelling van een verplichte avondsluiting in handel, ambacht en dienstverlening.

Art. 2. Het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de functie van een bebouwd onroerend goed om er een café, een drankgelegenheden, een restaurant, een snackbar, een frituur, of elke andere zaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse te verbruiken, eten of drinken, een feestzaal, een nachtclub, een dancing, een lunapark, een seksshop, een zaal voor erotische shows, een privé-club, een videotheek, een nachtwinkel, een telefoonwinkel of een wassalon in onder te brengen, of een wijziging tussen deze categorieën onderling, is, ongeacht de complementariteit met een andere functie, ongeacht de ligging en ongeacht de oppervlakte, onderworpen aan het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Art. 3. Bij het onderzoek naar aanleiding van een vergunningsaanvraag in het kader van deze verordening, dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de impact van de functiewijziging op de omgeving, teneinde er voor te zorgen dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht.

Art. 4. Deze verordening is van toepassing op het ganse grondgebied van de stad Sint-Niklaas.

B. Deze beslissing wordt onderworpen aan de goedkeuring van de bestendige deputatie.

Sint-Niklaas, 28 januari 2005

Namens de gemeenteraad:

In opdracht:

Marie-Louise Chalmet
stadssecretaris

Freddy Willockx
burgemeester-voorzitter