



2024_CBS_09647 OMV_2024084302 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met handelsruimte met bovenliggend appartement tot een handelsruimte met bovenliggend 2 appartementen - zonder openbaar onderzoek - Koophandelsplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

PROVALUE BVBA met als contactadres Naamsestraat 9, 3000 Leuven heeft een aanvraag (OMV_2024084302) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand met handelsruimte met bovenliggend appartement tot een handelsruimte met bovenliggend 2 appartementen
- Adres: Koophandelsplein 25-27, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 925M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs het Koophandelsplein in de Binnenstad, schuin tegenover het Hof van Beroep Gent. De omgeving kent een rijke bouwgeschiedenis en tal van beschermde gebouwen. Het Koophandelsplein heeft aan de zijde van de aanvraag een gesloten bebouwing, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met een hellend dak. De omgeving is erg divers met een mix van functies en bestaat uit zowel handelspannen, horecazaken als woningen.

PLAATS

Het perceel in kwestie betreft een hoekperceel en is ca. 480m² groot. Het heeft een totale diepte van ca. 31m bij een breedte van iets meer dan 15m. Het perceel is volledig bebouwd: de gelijkvloerse verdieping neemt het volledige perceel in beslag.

Het pand van de aanvraag is opgenomen in de vastgestelde **inventaris** van het bouwkundig erfgoed (ID 92978) en wordt in de wetenschappelijke inventaris (Huis Papeleu | Inventaris Onroerend Erfgoed) als volgt omschreven:

"Zogenaamd "Huis Papeleu" in 1810 door J.B. Pisson gebouwd. Hoekhuis van drie bouwlagen onder een schilddak (leien). Zes traveeën brede gecementeerde voorgevel onder een uitspringende kroonlijst op klossen. Rondboogvensters met ijzeren leuning en bekronend fries met druiplijst en rechthoekige vensters op de bovenste bouwlaag gevat in een omlijsting met sluitsteen. Horizontale geleding gemarkeerd door een fries met gietijzermotieven in empirestijl. Latere loggia met afgeronde hoeken op de tweede bouwlaag. Verbouwde begane grond. Zijgevel, uitzien op de Leie, met dezelfde gevelordonnantie doch in de tweede travee half cirkelvormige uitbouw afgedekt met een koepelvormig dak (leien), uiterst rechter travee Venetiaans venster met sfinxenhoofden."

Het **hoofdgebouw** bestaat uit 3 bouwlagen met een schilddak. De bouwdiepte op de verdiepingen zit gevat tussen de ca. 10m75 en 15m70 (gemeten vanaf de rooilijn aan het Koophandelsplein). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel en achtergevel bedraagt +13m16 met een nokhoogte van +16m86 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). In de gevel langs de waterkant is een half rond geveldeel aanwezig dat bekroond wordt met een koepeldak. De kroonlijst van het hoofdgebouw loopt door overheen dit deel met eenzelfde kroonlijsthoogte van +13m16 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De nokhoogte van het koepeldak is gelegen op +17m28 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) en wordt bekroond door een decoratieve toren in blauwe hardsteen.

Achter het hoofdgebouw zijn zowel op de linker perceelsgrens als rechter perceelsgrens aanbouvvolumes aanwezig. De rechtse aanbouw bestaat uit 3 verdiepingen bovenop de gelijkvloerse bouwlaag, de linkse uit 2 verdiepingen.

Het **linker aanbouvvolume**, gelegen aan de waterkant is voorzien tot op een diepte van ca. 20m90 (gemeten vanaf de rooilijn aan het Koophandelsplein) en heeft een breedte van ca. 4m90. De kroonlijst van het hoofdvolume wordt tevens aangehouden in de linkse aanbouw, de nokhoogte bedraagt hier slechts +15m17 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Het **rechter aanbouvvolume** is voorzien tot op een diepte van ca. 20m10 (gemeten vanaf de rooilijn aan het Koophandelsplein) en heeft een breedte van ca. 5m20. De aanbouw heeft een kroonlijsthoogte van +16m02 en een nokhoogte van +18m40 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil).

Het gebouw betrof origineel een woning met een gelijkvloerse handelsfunctie in nevenbestemming (2 handelsruimtes). Met het **dossier OMV_2023092767** (zie punt 2, HISTORIEK) werd op 26/10/2023 een **gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning** afgeleverd voor het verbouwen van het pand naar één handelsruimte in de plint, met bovenliggend 2 appartementen. Het tweede appartement op de tweede en derde verdieping, en het bijhorende terras werden uitgesloten. De verbouwing van het gelijkvloers naar 1 handelsruimte, de verbouwing van de eerste verdieping naar 1 appartement met bijhorend terras, het vervangen van het schrijnwerk over het volledige gebouw, de gemeenschappelijke circulatie en een nieuwe liftkoker werd wel vergund. De liftkoker werd vergund tegenaan de achtergevel van het hoofdgebouw, in de hoek van het hoofdvolume en de linkse aanbouw. De liftkoker is 2m45 diep, 3m05 breed en heeft een totale hoogte van +12m55 (gemeten t.o.v. het trottoirpeil). De lift is niet zichtbaar vanop het openbaar domein.

Met het **dossier OMV_2024052852** (zie punt 2, HISTORIEK) werd op 10/07/2024 ook een **voorwaardelijke vergunning** afgeleverd voor zaakgebonden publiciteit in de plint. *Deze publiciteit staat nog niet op de plannen vergunde toestand aangezien die op het moment van indiening van deze aanvraag nog niet vergund was.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag betreft de verdere verbouwing van het pand naar 'één handelsruimte in de plint en bovenliggend 2 appartementen'. Huidige aanvraag omvat meer concreet:

- Het inrichten van de tweede en derde verdieping als bijkomend/tweede appartement.
- Een beperkte wijziging aan de gemeenschappelijke kelder (bij het wonen).
- Het voorzien van een gemeenschappelijke zolderruimte (bij het wonen).
- Het voorzien van een bijkomende constructie/volume-uitbreiding aan de waterzijde i.f.v. een terras bij het tweede appartement.

EEN TWEEDE APPARTEMENT, WIJZIGING KELDER EN INRICHTEN ZOLDER

Cfr. de eerdere vergunning bevindt de inkomhal zich centraal aan de voorzijde. De inkomhal biedt toegang tot zowel de handelsruimte alsook tot de traphal (met lift) voor de bovenliggende appartementen. Via de traphal is ook de kelder, bij de woonfunctie, bereikbaar. De indeling van de **kelder is beperkt gewijzigd** t.a.v. de eerdere vergunning, mede door de opgelegde voorwaarde tot het voorzien van een septische put en hemelwaterput. De kelder heeft echter nog steeds een afvalberging en een fietsenberging (bereikbaar met een fietsgoot). Er worden nu 8 i.p.v. 10 staanplaatsen voorzien.

De **tweede verdieping van het pand en de derde verdieping van de rechtse aanbouw** maakt in de bestaande toestand ook onderdeel uit van het woongedeelte die reeds aanwezig is in het

pand. Deze verdieping wordt in huidige aanvraag ingericht als **tweede appartement** (ca. 265m²). De traphal komt aan de achterzijde van het hoofdgebouw boven. De traphal biedt toegang tot een inkom gelegen aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde wordt het appartement voorzien van een salon (links), een bureau (centraal) en een leefruimte/tv-kamer (rechts). Aan de achterzijde wordt een toilet, dressing en nachthal voorzien. In de rechter aanbouw komt een badkamer en slaapkamer (suite 1). De aanwezige nachthal is voorzien van een trap die toegang biedt tot 2 bijkomende slaapkamers met eigen sanitair onder het dak (suite 2 en 3). In de achterste travee van de rechter aanbouw wordt hiervoor, in de binnengevel, zowel op de tweede als derde verdieping een bijkomend raam voorzien. In de linker vleugel van het gebouw (waterkant) wordt een eetkamer ingericht en een keuken aan de achterzijde. In de achtergevel van deze aanbouw worden 2 gevelopeningen voorzien die rechtsreeks toegang hebben tot het dakterras van ca. 66m².

Onder het dak van het hoofdvolume en de linkse aanbouw wordt de zolderruimte (117,5m²) behouden. Het dakvlak aan de straatzijde krijgt 4 dakvlakramen. De zolder is toegankelijke vanuit de gemeenschappelijke traphal en is voor beide woonentiteiten bruikbaar.

EEN UITPANDIG TERRAS BIJ HET TWEDE APPARTEMENT

Langs de waterkant, in de zone tussen het linkse aanbouwwolume en het achterliggende aanpalende gebouw (het voormalig Fnac-gebouw), wordt een nieuwe constructie voorzien.

De gevel langsheen de waterkant wordt op de eerste verdieping doorgetrokken. Het onbebouwde deel tussen beide gebouwen wordt bijgevolg voorzien van een bijkomende façade. De gevel neemt de vormgeving van de bestaande gevel over maar in een moderne versie, met een sobere uitwerking in een witte kalei. De vormgeving van de vergunde openingen op het gelijkvloers wordt hierbij ook beperkt gewijzigd. De nieuwe gevelopeningen t.h.v. de eerste verdieping krijgen geen schrijnwerk en bevatten een balustrade als valbeveiliging voor het achterliggende vergunde terras.

Ter hoogte van de tweede verdieping komt bovenop de kroonlijst van het nieuwe geveldeel (+9m20, gemeten van het trottoirpeil) een borstwering in zwart staal met een hoogte van 1m10. Achter deze borstwering bevindt zich het nieuwe (niet-overdekte) terras voor het tweede appartement. Dit terras is voorzien tot op de achterste perceelsgrens en heeft een lengte van ca. 10m00 (gemeten t.a.v het Koophandelsplein) en een breedte tussen 7m00 en 8m40.

De bestaande muur ter hoogte van de achtergevel van de aanbouwwolumes wordt langs de linker zijde bijkomend opgehoogd met ca. 2m50 over een lengte van ca. 4m00. Dit om rechtstreekse inzicht vanop het hoger gelegen terras naar het lager gelegen terras niet mogelijk te maken.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 27/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een winkelhuis op de benedenverdieping, de winkelpui inbegrepen. (Litt. K-31-66)
- Op 28/12/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui. (1990/441)

Omgevingsvergunningen

- Op 26/10/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een pand met 2 handelsruimtes en een bovenliggende woongelegenheden naar een handelsruimte met bovenliggend 2 appartementen (OMV_2023092767).
- Op 10/07/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van zaakgebonden publiciteit (OMV_2024052852).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 augustus 2024.

Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket. Samenvatting:

De brandweer heeft geen bezwaar tegen verbouwen van een handelspand met 2 appartementen.

Het brandpreventieverslag met referentie 020390-008/PJ/2023, dd 26/09/2023 blijft integraal van toepassing, met de volgende bijzondere aandachtspunten:

- *Plafonds/vloeren tussen compartimenten moeten REI 60 hebben.*
- *Dragende structuren moeten R60 hebben.*
- *De gemeenschappelijke trap moet R60 hebben.*
- *De deuren tussen handelszaak en inkomhal moeten zelfsluitende branddeuren EI₁30 zijn.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 augustus 2024. Het integraal advies kan tevens nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Vorig advies van 06/09/2023 blijft geldig. Voorwaardelijk gunstig advies:

Het energieconcept wordt niet geschetst in de beschrijvende nota. Dit project is aansluitbaar op de bestaande infrastructuur elektriciteit onder de opschortende voorwaarde dat de appartementen aansluiten met een standaardaansluiting van maximaal 4P25A/17,3kVA/400V en het

handelspand met uiterst maximaal 4P80A. Alle hoger vereiste vermogens of latere verzwaringsaanvragen zullen resulteren in de oprichting van een conforme hoogspanningscabine binnen dit project. De tellers E/G dienen zich vooraan het project te bevinden.

Op de gevel van dit project bevinden zich toestellen van:

- *Functionele openbare verlichting,*
- *Sfeerverlichting.*

De opdrachtgever/bouwheer dient minstens 8 werkweken vooraf via

openbareverlichting@stad.gent

de aanvraag te richten om, ingeval deze installaties hinderlijk zouden zijn,

deze te verwijderen. Er dient in tijdelijke functionele verlichting voorzien te worden alvorens de bestaande verlichting kan worden weggenomen.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op

12 augustus 2024. Op 2 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Geen tijdig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West**. De adviesvraag is verstuurd op 12 augustus 2024. Op 2 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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.

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 punt 5, 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.

Meergezinswoning

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op slechts 2 niveaus en met slechts 2 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 hierop niet van toepassing is.

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 De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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 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.

HEMELWATERPUT

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 10.000l. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. Echter wordt er in de aanvraag geen infiltratievoorziening voorzien gezien het perceel de dag van vandaag volledig bebouwd is. Dit maakt het niet mogelijk om op eigen terrein een infiltratievoorziening te voorzien noch staan de werken die nodig zouden zijn om dit te kunnen voorzien in verhouding met de aangevraagde werken. Verder zouden de werken die hiermee gepaard gaan een te grote negatieve impact hebben op de bestaande erfgoedwaarde en noodzaak tot het voorzien van een economische plint in kernwinkelgebied. Bijgevolg kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet voorzien van een infiltratievoorziening.

BUFFERVOORZIENING

Als er om technische redenen geen infiltratievoorziening kan worden aangelegd, is een buffervoorziening vereist als de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte groter dan of gelijk is aan 1000m². Dit is hier niet het geval.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder maar geen ontvangen. In de eerdere vergunning werd echter wel geoordeeld dat de afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

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 werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

De invulling en herbestemming van het pand en de site kent een lange historiek, en volgt op een jarenlange leegstand en onaanvaardbare ontwerpen van vorige eigenaars. Team Stadsbouwmeester liep in 2018 een traject met een ontwikkelaar dat helaas niet tot een vergunning leidde.

De eerdere aanvraag met huidige eigenaar, OMV_2023092767, leidde niet tot een gunstig advies van Team Stadsbouwmeester, doordat de eerder gegeven feedback met de betrekking tot de architecturale uitwerking van de terrasstructuur niet werd opgenomen. Ze werd negatief voor het stadsbeeld beoordeeld.

Nadien werden gesprekken opnieuw opgestart, en er werd zowel via bilateraal overleg als via email feedback meegegeven. Team Stadsbouwmeester ondersteunt de voorgestelde programmatorische invulling en restauratieve ingrepen van het pand. De resterend onderzoeksvraag betrof: 'hoe een nieuwbouw terras opbouwen op deze zeer beeldbepalende locatie, en hoe kan deze bijdragen aan het stedelijk beeld'.

In de aanvraag wordt vormelijk tegemoet gekomen aan de inpassing tussen het historische hoekpand en het waardevolle voormalige Fnac-gebouw. Het terrasvolume laat zich lezen als een aanbouw, waarbij zowel eenheid als verscheidenheid wordt gezocht. Architecturaal wordt op hedendaagse manier aanleiding gezocht bij het bestaande. De structuur neemt elementen over van het hoekpand, waar het toe behoort. Het onderscheid tussen oud en nieuw blijft echter leesbaar door een differentiatie in materialisering:

- Er wordt voorzien in een duidelijke plint en stevige kroonlijst in blauwe hardsteen, dat is erg gepast.
- De raamtypologie van het bestaande pand wordt doorgezet in de terrasstructuur zowel plint versus bovenbouw. De verschillen worden echter verduidelijkt, door de afwijkende maat en andere (maar verzorgde) omlijsting.
- Ook wordt gezocht naar een eenvoudige laag van detaillering door de toevoeging van horizontale lijsten in blauwe hardsteen, die mee de verhouding opbouwen.

Voor wat betreft de overige ingrepen aan het bestaande pand volgt het Team Stadsbouwmeester het advies van Team Monumentenzorg.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan Team Stadsbouwmeester en werd nadien stelselmatig bijgestuurd tot een gunstig advies werd bekomen.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

Na uitvoering van huidige aanvraag omvat het pand één open handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping met bovenliggend 2 appartementen. De handelsruimte en appartement op de eerste verdieping werden reeds in de voorgaande Omgevingsvergunning beoordeeld en vergund.

Huidige aanvraag betreft het inrichten van een bijkomend appartement op de tweede verdieping en deels de zolderverdieping alsook een volume-uitbreiding in functie van een

uitpandig terras.

Meergezinswoning

De Stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingsamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Dit betekent dat ook voldoende ruime gezinsvriendelijke woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden, met een tuin of terras. Op die manier moeten ook (jonge) gezinnen met of zonder kinderen zich goed blijven voelen in de stad en moet de selectieve stadsvlucht door deze groep tegengegaan worden.

De stad Gent streeft er daarom naar de bestaande eengezinswoningen zoveel mogelijk te behouden en bijkomend plaats te maken voor nieuwe eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn uiteraard ook nog mogelijk maar kunnen bijvoorbeeld nooit als dit betekent dat hiervoor een te beschermen eengezinswoning (NVO < 220m²) voor moet verbouwd worden, en bijgevolg verdwijnen. De woning uit de aanvraag betreft een woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 220m² (incl. gelijkvloerse handelszaak in nevenbestemming), waardoor hier geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een 'woningtypetoets'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1
- Vraag 2: Buurt: score 0
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 2
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 0

De woningtypetoets geeft **totaalscore 4** aan. Bij een score 6 of minder is er geen voorkeur voor een bepaald woningtype. Zowel een eengezinswoning, een meergezinswoning als een ander woningtype is in principe mogelijk. Dit maakt dat op deze locatie, gezien de omvang van het pand, een meergezinswoning aanvaardbaar is. De meergezinswoning uit de aanvraag beschikt daarenboven over zeer ruime appartementen die ook geschikt zijn voor een gezin (waardoor voldaan wordt aan een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden van diverse grootte en verschillende types). Het voorgestelde programma voor alle verdiepingen is bijgevolg ruimtelijk en programmatorisch aanvaardbaar.

ERFGOEDWAARDE

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (gewestplan) én op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoeken en archiefonderzoek wezen uit dat het pand zijn oorspronkelijke kern en opbouw van 1810 grotendeels behield maar ook een zeer waardevolle verbouwing kende in 1909. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen en interieurelementen van het pand bepalen eveneens de erfgoedwaarde.

De latere interne wijzigingen voor de handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en de uitbreiding met één bouwlaag aan de waterzijde voor de handelszaak hebben geen architecturale of erfgoedwaarde.

Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde. Voor inventarispannen 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 gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hier toe.
- 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 zoals vloerafwerkingen, trap, deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, lambrisering, e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

De behouden vroeg 20ste-eeuwse architectuur van de gevels en van de 19de- en 20ste-eeuwse daken zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van de 19de-eeuwse straatwand van het Koophandelsplein.

De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde verbouwing voor een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en 2 woonentiteiten op de verdiepingen 1 en 2 verenigbaar kunnen zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Het hierbij aangevraagde gewijzigde ontwerp voor de uitbreiding van het gebouw zorgt voor een betere weerspiegeling van het verschil tussen de behouden, bestaande architectuur en de nieuw toegevoegde vleugel. De uitbreiding en het bovenliggende terras zijn afgestemd op de bestaande architectuur maar vertonen voldoende verschillen tussen beide volumes.

Het voorgestelde ontwerp is het resultaat van tal van besprekingen en volgt op een jarenlange leegstand en onaanvaardbare ontwerpen van vorige eigenaars. De nu voorgestelde herbestemming en het aangepast ontwerp voor de uitbreiding zijn op maat van de structuur, ruimtelijkheid, authenticiteit en erfgoedwaarde van het pand en worden als zeer positief ervaren vanuit erfgoeddoogpunt. De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoeddoogpunt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. De voorwaarden worden opgesomd in het besluit en beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarde.

BEELDKWALITEIT

Het Team Stadsbouwmeester adviseert vanuit zijn expertise elk beeldbepalend project binnen de stad Gent. Het advies kan hierboven integraal gelezen worden onder de omgevingstoets (zie 'Advies Team Stadsbouwmeester'). Het advies van het Team Stadsbouwmeester kan integraal gevolgd worden.

MORFOLOGIE EN WOONKWALITEIT

In huidige aanvraag wordt de tweede verdieping ingericht als bijkomend 2^{de} ruim appartement. Dit appartement voldoet ruimschoots aan alle vormelijke eisen en streeft een hoge woonkwaliteit na. In functie van het creëren van private buitenruimte wordt er achter het gebouw ook een niet-overdekt en ruim uitpandig terras voorzien met mooi zicht op het water. De volume-uitbreiding en het nieuw deel façade i.f.v. het terras zorgen voor een kwalitatieve afwerking van het gevelbeeld langsheen het water. Dit wordt op een architecturale en ruimtelijk verantwoorde manier bekomen zonder de erfgoedwaarde van het bestaande gebouwen te gaan kopiëren.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2024084302 lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met handelsruimte met bovenliggend appartement tot een handelsruimte met bovenliggend 2 appartementen aan PROVALUE bvba (O.N.:0628859017) gelegen te Koophandelsplein 25-27, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 augustus 2024 met kenmerk 020390-009/PJ/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 augustus met kenmerk 5000076180).

Voorwaarden OMV_2023092767 en OMV_2024052852

De voorwaarden uit de vergunningen OMV_2023092767 en OMV_2024052852 **blijven gelden. Niet al deze voorwaarden werden op de plannen vergunde en nieuwe toestand van deze aanvraag ingetekend.**

Erfgoedwaarde

EXTERIEUR

- Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID-nr. 92978) gelden **uitzondering op de huidige EPB-eisen** (energieprestatie en binnenklimaat). Die afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Voor de renovaties van deze gebouwen gelden volgende vrijstellingen voor de bestaande, niet herbouwde gebouwen of gebouwdelen:
 - vrijstelling van de maximale U-waarden voor de gevelonderdelen (muren en ramen) die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
 - vrijstelling van de luchttoevoereisen in de ruimten waar alleen ramen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, worden vervangen. Verlichtingsroosters aan de straat- en waterzijde (in de gevels of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.
- De vervanging van de **ramen eerste en tweede verdieping** van de straatgevel en de vervanging van de ramen gelijkvloerse, eerste en tweede verdieping van de watergevel, kan enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het schrijnwerk van 1909. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. Aanpassing naar dubbele beglazing is uiteraard wel aanvaardbaar. Aangezien de gevelopeningen van de handelszaak in de gevel Koophandelsplein reeds eerder werden gewijzigd, is hiervoor een invulling met hedendaags schrijnwerk aanvaardbaar. De ramen in het nieuwbouwdeel aan de waterzijde moeten worden voorzien van hedendaags schrijnwerk om de bouwgeschiedenis van het pand afleesbaar te maken.
- De **straat- en watergevel** werden in 1909 aangepast en afgewerkt met een simili-pierre (bepleistering als imitatie van kalkzandsteen). Deze afwerking moet ongeschilderd behouden blijven en waar nodig hersteld worden met eenzelfde mortel als de oorspronkelijke simili-pierre. Het is niet duidelijk waarom er een verschil in textuur wordt aangeduid van deze gevelafwerking. De afwerking op de gevel gelijkvloerse

verdieping moet hetzelfde uitzicht als de nog aanwezige, ongeschilderde simili-pierre op de verdiepingen van deze gevel krijgen.

- De **daken** van de hoofdbouw (vleugels Koophandelsplein en waterzijde) hebben een dakbedekking in natuurleien. Deze afwerking moet behouden blijven of kan bij renovatie enkel door eenzelfde dakbedekking in grijze (natuur)leien worden vervangen.

INTERIEUR

1. Algemeen

- Alle stucwerkplafonds met lijsten en/of middenornamenten in de inkom- en traphal (alle verdiepingen) en in de kamers op de eerste en tweede verdieping moeten zichtbaar behouden blijven. Het aanpassen van deze plafonds tussen verschillende compartimenten om de vereiste brandweerstand te bekomen, is enkel mogelijk via de bovenzijde en door brandwerende beplating op een geattesteerde manier tussen de roosterings of moer- en kinderbalken aan te brengen.
- Schouwen, schouwmantels en decoratieve afwerkingen van de schouwen moeten behouden blijven.
- Paneeldeuren of beglaasde deuren (gebisoteerd glas of glas-in-lood) moeten behouden blijven. Paneeldeuren van deuropeningen die worden gesupprimeerd of aangepast moeten elders in het pand worden herplaatst.
- Waardevolle wandafwerkingen (bijvoorbeeld salon hoekkamer + ronde kamer (eetkamer) + salon waterzijde (keuken) eerste verdieping, traphal, inkomsas gelijkvloerse verdieping) van de bouwfase 1810 of 1909 moeten behouden blijven.

2. Gelijkvloerse verdieping:

- De traphal met inbegrip van de trap, de binnendeuren, het schrijnwerk met glas-in-lood (volledige traphal) en het stucwerkplafond met consoles moet behouden blijven. Dit betekent ook het behoud van de 2 dubbele deuren in de wand naar het linkse deel van de handelszaak. De deuropeningen mogen aan de zijde van de handelszaak worden dichtgemetseld maar het schrijnwerk in de traphal moet behouden blijven.

3. Eerste verdieping:

- De traphal met inbegrip van de trap, de binnendeuren, het schrijnwerk met glas-in-lood (volledige traphal), de fries op de wanden en het stucwerkplafond met consoles moet behouden blijven.
- De tussenwand in suite 1 kan verwijderd worden maar omwille van het behoud van het beschilderde stucwerkplafond en het afleesbaarheid behoud van de oorspronkelijke omvang van deze ruimte moeten de 2 penanten aan de zijkanten en een voldoende hoge latei behouden blijven.

4. Tweede verdieping

- Aanvullingen van verdwenen of sterk beschadigde plafonds gebeuren bij voorkeur in een hedendaagse vormgeving om de bouwgeschiedenis van het pand afleesbaar te houden.

Riolering

De **aansluiting** op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De **afvoer van het regen- en afvalwater** moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het **Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen**. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De **regenwaterpijp** op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan,

tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een **huisnummeringsattest** na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke **plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een **werfzone** op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 dossierkosten;
- 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.

2024_CBS_09647 - OMV_2024084302 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met handelsruimte met bovenliggend appartement tot een handelsruimte met bovenliggend 2 appartementen - zonder openbaar onderzoek - Koophandelsplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024084302

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_S_V_A.pdf	SfxlBZB4KiZT2DBHTXMAKg==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_S_N_A.pdf	giPNF4foN5H+iG4AHSHoQA==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_S_N_H.pdf	lAbWsJB0lJFIVR/oyiz+ow==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_S_N_E.pdf	JxlyNX92q3fO1hsR7ptNYA==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_S_V_E.pdf	IEOzUEVPEGgpSVmvUO0sHw==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_S_V_H.pdf	Pl6TWD9FrLZVz491HmsCQ==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_V_1.pdf	bHe4ktb9tABAIp/jpFkSbQ==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_N_2.pdf	5leZ5G91GdqKUUH8a8g5gA==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_N_0.pdf	jlQxTqHw5FzceF7LwPZZYQ==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_V_-1.pdf	vfzSO8jZfy3+ca5usycEug==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_N_3.pdf	/T7BWSNp7XrZMbZp7CgJUw==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_N_1.pdf	JFvEg9BwchqnM2ci4eYxTQ==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_V_2.pdf	TgDE3MzwTlrcyQKw9LXIrg==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_N_-1.pdf	BuXP950xPAoloK94BYH7Ow==

BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_V_3.pdf	gbC+WeHHmkesQRARDhV7Qg==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_P_V_0.pdf	fkwxYok9wAw8RXjMscp3Dg==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_L_N_1.pdf	4jdJ1uP3id99lnPTRbGDfA==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_I_V_1.pdf	zMeny8JifMO/P3uvqmgSag==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_I_N_1.pdf	nnRPXIax5rydfkkyJYyt0Q==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_G_N_1.pdf	EGMr+IU+gpFkdWz0rLuLQg==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_G_V_3.pdf	Q82uP6IQe0VK+LUEibk++Q==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_G_N_3.pdf	uBSwVf0iLax2sRVV2pkyQA==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_G_V_2.pdf	CLod6HGSVhwJRFRRzo6o+w==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_G_N_2.pdf	zaV2da4HZyZXn54m9r2teQ==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_G_V_1.pdf	DsGJJvq+57UJmxKI26vqYw==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_T_V_E.pdf	jbW8+SK28tkV0SswgUd7Tw==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_T_N_A.pdf	91hKohn+bhKJftpzZ2kICg==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_T_N_E.pdf	yt439qAykek8WvWlmMEYYw==
BA_verbouwing handelspand met 2 appartementen_T_V_A.pdf	cdJDaNs7NZFkaETWRxwnWQ==