



---

**2024\_CBS\_09764 OMV\_2024103292 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van kantoor naar wonen - zonder openbaar onderzoek - Kouter, 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; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**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?**

AGGERIS BV met als contactadres Heirbaan 19, 9240 Zele heeft een aanvraag (OMV\_2024103292) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van kantoor naar wonen
- Adres: Kouter 21/0201, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 1206A

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 9 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen tussen de Kouter en de Ketelvaart in het centrum van de stad.

De Kouter is een statig plein met rondom verschillende gebouwen van de 18 de eeuw met erfgoedwaarde, ook enkele gebouwen uit de tweede helft van de 20e eeuw.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een kantoor naar woonentiteit en dit in het eerder vergunde project van het gebouwencomplex Kouter 11-25. Het volledige gebouwencomplex 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. De aangevraagde functiewijziging betreft een entiteit in het pand met het vroegere huisnummer 18-25, huidig nummer 21-22.

Het pand Kouter 18-25 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 94132) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

“Enkelhuis van vier traveeën, drie bouwlagen en een mansardedak (leien) met vier dakkapellen. 19de-eeuwse lijstgevel van Franse kalksteen op een arduinen plint met keldervensters. Geblokte penanten op de begane grond. Rechthoekige vensters, op de verdiepingen gevat in een geprofileerde omlijsting, op de tweede bouwlaag verrijkt met oren en sluitsteen en consoles. Vooruitspringende deurtravee met boven de rondboogdeur, in een geblokte omlijsting, een houten loggia met bekronend balkonhek. De gevel wordt afgezet met een gelede architraaf, fries met steigergaten en een kroonlijst op klossen.”

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag betreft een functiewijziging van kantoor naar wonen op de eerste verdieping.

Het gaat over een bestaand vergund kantoor op de eerste verdieping in het gebouw E. Het gaat over entiteit 21/0201. De toegang tot het gebouw en de entiteit is via de koetsdoorgang.

Het bestaand kantoor wordt integraal omgevormd tot 1 woonentiteit (nvo : ca. 220m<sup>2</sup>)

Betreft een woonentiteit met 2 slaapkamers. Aan de achterzijde wordt een buitenruimte ingericht (ca. 10,6m<sup>2</sup>). De buitenruimte kan bereikt worden via de zitruimte in de slaapkamer, onder de mezzanine.

In de bestaande toestand zijn er 33 appartementen. Na de werken zouden er 34 appartementen zijn.

### **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

\* Op 19/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal woonunits in een appartementsgebouw en het wijzigen van het aantal kantoren in een kantoorgebouw (OMV\_2021103908).

\* Op 07/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren en wijzigen van reeds vergunde aanvragen 2017/08304dig en omv\_2019003330 en het wijzigen van de functie kantoor naar handel (OMV\_2023090216).

### Stedenbouwkundige vergunning

\*Op 19/04/2018 werd een vergunning afgeleverd voor 'het bouwen van twee appartementsgebouwen met ondergrondse parkeerkelder en verbouwen van twee bestaande panden'. (2017/08304)

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 23 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van Brandweerzone Centrum op 2 september 2024 (met kenmerk 038661-020/NVDV/2024).

De wijzigingen zijn doorgevoerd in de plannen zoals door brandweer al aangegeven in hun advies.

Afwijking:

- 1) het appartement op +2 wordt afgesloten met een branddeur EI130 welke enkel in geval van brand zelfsluitend is en dus is aangesloten op een automatische branddetectie installatie;
- 2) dat de inkomzone van appartement een detector wordt opgehangen welke is aangesloten op automatische branddetectie centrale.

Deze informatie werd aangepast op grondplan, plan brandweer en in de beschrijvende nota.

Artikel 45 van het Omgevingsvergunningsdecreet stelt dat de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek tot wijzigingen aan de vergunningsaanvraag kunnen worden toegestaan als voldaan is aan al de volgende voorwaarden:

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

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 3 oktober 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Het eerste, ongunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 2 september 2024**

onder ref. 038661-020/NVDV/2024:

*Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Er ontbreekt een sas met wanden EI 60 en zelfsluitende deur EI1 30 tussen het trappenhuis en het appartement op +2.*

*In vergunde toestand is er op elke bouwlaag een sas aanwezig tussen het appartement en het trappenhuis behalve bij het kantoor op +2 (= dagbezetting < 1250m<sup>2</sup>) waar de verbinding met het trappenhuis mag gebeuren door wanden EI 60 en deuren EI1 30.*

*Indien het kantoor wordt omgezet in een appartement is er echter ook een sas vereist als verbinding tussen trappenhuis en appartement.*

**Het tweede, gunstig advies van Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 oktober 2024 onder ref. 073687-001/PV/2024:

*De Brandweer heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van functie van kantoor naar wonen.*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 29 augustus 2024 onder ref. 5000076207:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*

*De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen*

*Voor Elektriciteit:*

*Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

*Opmerkingen betreffende de bestaande wegnis:*

*Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

*Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. Verordeningen**

#### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is 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.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - 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.

### ***6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

#### ***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 niet verkregen.

#### ***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.

### ***6.3. Conclusie***

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. 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.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

## **9. BEKENDMAKING**

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

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Het pand bevindt zich volgens de visienota Detailhandel en Horeca in het kernwinkelgebied 9000, sfeergebied SoGo. Dit betreft het historisch gegroeid handelscentrum dat een belangrijke handels- en sociale functie heeft binnen het stedelijke weefsel. Het kernwinkelgebied vormt het kloppende hart van de stad. Het kernwinkelgebied van 9000 Gent heeft een bovenlokale aantrekkingskracht en trekt een hoog percentage funshoppers aan die vooral beleving nastreven.

In het kernwinkelgebied wordt een stimulerend beleid voor kleinhandel gevoerd. Het is wenselijk dat kernwinkelgebieden via een ruimtelijke rendementsverhoging verder ontwikkelen. Om de aantrekkelijkheid te vrijwaren van kernwinkelgebieden streven we naar verdichting en verweving. Deze verdichting wordt gestimuleerd door prioriteit te geven aan wonen en economische activiteiten boven winkels, dat ruimtelijk mogelijk te maken en te stimuleren alsook het samenvoegen van handelspanden mogelijk te maken. Binnen het kernwinkelgebied van 9000 Gent worden geen beperkingen opgelegd op basis van WVO en categorieën. Er worden wel beperkingen voorzien op bestemmingswijzigingen van handel- en horecapanden naar andere bestemmingen op planniveau: handels- en horecapanden mogen op plintniveau niet worden omgezet naar een woonfunctie. Een omvorming naar diensten is mogelijk als het om zichtbare economische activiteiten gaat en de etalagelijn niet wordt onderbroken.

De gevraagde wijziging betreft een functiewijziging van kantoor naar wonen op de eerste verdieping. Voor wat betreft de eerste verdieping kan vanuit economisch standpunt gunstig geadviseerd worden.

### **Erfgoed**

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuurhistorische waarde van het pand.

Plaatsbezoeken naar aanleiding van de vorige vergunningen en de opvolging van de hierin opgenomen voorwaarden wezen uit dat het pand zijn hun oorspronkelijke structuur en

waardevolle afwerking vrijwel integraal behield. In het volledige interieur bleven de zeer fraaie sierplafonds, schouwen met hun schouwmantel, trappen, lambrisering, paneeldeuren, houten vloerroosteringen, enzovoort behouden. Enkel het salon op de gelijkvloerse verdieping aan de straatzijde werd in de jaren 1990 grondig verbouwd als kantoor waardoor hier geen oorspronkelijke interieurelementen meer bewaard gebleven zijn.

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 waardevolle architectuur van de straatgevel en het dak zorgt ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een beeldbepalend deel vormt van de pleinwand van de Kouter. Het pand heeft een architecturale, esthetische en historische waarde.

De voorgestelde functiewijziging behoudt de oorspronkelijke indelingen en zeer waardevolle interieurafwerkingen. De indeling van het appartement met 2 slaapkamers is volledig afgestemd op de te behouden oorspronkelijke indeling.

Vanuit erfgoed oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgestelde functiewijziging. Bijzondere voorwaarden beogen een integraal behoud van de erfgoedwaarden.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden. De nieuwe woonentiteit, is een grote kwalitatieve entiteit voorzien van voldoende daglicht. Door het niet verder exploiteren van de kantoorruimte komen deze auto- en fietsparkeerplaatsen vrij. Waardoor het project nog steeds voldoet aan de parkeerrichtlijnen na het toenemen van 1 extra woonentiteit. De buitenruimte is eerder beperkt ten opzichte van de totale oppervlakte van de woonentiteit. De buitenruimte is ca. 10,6m<sup>2</sup>. De functionele diepte van het terras bedraagt maximaal 1,40m wat eerder smal is. Echter is het positief dat er wel een buitenruimte wordt voorzien. Rekening houdende met de bestaande bouwveloppe en de erfgoedwaarden is het niet mogelijk om meer buitenruimte te voorzien. De buitenruimte is toegankelijk vanuit de zitruimte onder de mezzanine. Het ontwerp heeft gezocht naar een voldoende ruime, kwalitatieve woonentiteit met respect voor de erfgoedwaarden. De functiewijziging naar wonen en de vermeerdering van aantal woonentiteiten met 1 entiteit kan bijgevolg gunstig geadviseerd worden.

## 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\_2024103292\_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 een functiewijziging van kantoor naar wonen aan AGGERIS bv (O.N.:0661781213) gelegen te Kouter 21/0201, 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 4/10/2024 met kenmerk 073687-001/PV/2024).

Het advies van Fluvius van 29/08/2024 met kenmerk 5000076207, moet strikt nageleefd worden.

#### **Erfgoed**

Voor panden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed gelden uitzonderingen 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.

Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

## **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 aktename 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 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.

2024\_CBS\_09764 - OMV\_2024103292 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een  
functiewijziging van kantoor naar wonen - zonder openbaar onderzoek - Kouter, 9000 Gent -  
Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024103292**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_241694 BdsA_G_B_01_voorgevel Kouter bestand.pdf	v6v2Gmb7ZtyzN58P48hEfQ==
BA_241694 BdsA_G_B_02_achtergevel Kouter bestand.pdf	+E4EkglpWyFQ9ogFKmXfdA==
BA_241694 BdsA_G_B_03_zijgevel 02 bestand.pdf	CRdT4wuNObAMrI3xuOJhKQ==
BA_241694 BdsA_G_N_01_voorgevel Kouter nieuw.pdf	X+Rx7o9AczUzg+PMhigBXA==
BA_241694 BdsA_G_N_02_achtergevel Kouter nieuw.pdf	sZlmbtyg2p5qd0DEmCde6w==
BA_241694 BdsA_G_N_03_zijgevel 02 nieuw.pdf	77DmgEhd73jxRphS49OyRA==
BA_241694 BdsA_G_V_01_voorgevel Kouter vergund.pdf	fOKvBru9TEDmnG/pvq++uA==
BA_241694 BdsA_G_V_02_achtergevel Kouter vergund.pdf	3LigBD9SkVKBUacInF+0Xg==
BA_241694 BdsA_G_V_03_zijgevel 02 vergund.pdf	tiRamy9s9euJxChtm3Y8vQ==
BA_241694 BdsA_I_B_01_inplanting bestand.pdf	R6NsG0KcprR2w8qSqwFY0A==
BA_241694 BdsA_I_N_01_inplanting nieuw.pdf	ZXhoBTzrFIKefjsPlhL1hQ==
BA_241694 BdsA_I_V_01_inplanting vergund.pdf	GzqZWdLAO7u6kKu3E9ipZw==
BA_241694 BdsA_L_B_01_legende bestand.pdf	ZRG7znfw1+UjAKiW7mskBA==
BA_241694 BdsA_L_N_01_legende nieuw.pdf	daZybOByOmkWPBC5Xu8BOQ==

BA_241694 BdsA_L_V_01_legende vergund.pdf	gKEom0mEQUcrY8e5loiQg==
BA_241694 BdsA_P_B_01_verdieping -2 bestaand.pdf	ghvtTtYDFCr7ddLOLcXHMw==
BA_241694 BdsA_P_B_02_verdieping -1 bestaand.pdf	fmzyteu1wBunmQM1Sfl/Dg==
BA_241694 BdsA_P_B_03_gelijkvloers bestaand.pdf	N+OLU1Le0ktNUIvn1kb8HQ==
BA_241694 BdsA_P_B_04_verdieping functiewijziging bestaand.pdf	1enRrzz5uFKlGefFWvp9w==
BA_241694 BdsA_P_N_01_verdieping -2 nieuw.pdf	e3XsD2JoTFb88rb6sfoKoA==
BA_241694 BdsA_P_N_02_verdieping -1 nieuw.pdf	e2Akea9lBHJTcNmO+/dAtg==
BA_241694 BdsA_P_N_03_gelijkvloers nieuw.pdf	ftc/Z9mipO/jWFH8gGJg0g==
BA_241694 BdsA_P_N_04_verdieping functiewijziging nieuw 1.pdf	j8nqh9lwLBTuQ9u32WSUGA==
BA_241694 BdsA_P_PB_N_01_verdieping functiewijziging nieuw 1.pdf	e4+YNHUI4XGa2RDBxAsa+A==
BA_241694 BdsA_P_V_01_verdieping -2 vergund.pdf	gwh6pyoQerLox5H5UKwmBg==
BA_241694 BdsA_P_V_02_verdieping -1 vergund.pdf	QzQv18OI/k1EKtIAyrD+ZQ==
BA_241694 BdsA_P_V_03_gelijkvloers vergund.pdf	tdy/oPmq3Gvd69samt8XiQ==
BA_241694 BdsA_P_V_04_verdieping functiewijziging vergund.pdf	CtL5VqNHCuQ/vwWYa9egjw==
BA_241694 BdsA_S_B_01_snedede bestaand.pdf	FVwIGupAmpteYzd5q0XnLw==
BA_241694 BdsA_S_N_01_snedede nieuw.pdf	3MOGMW4D0BdjS1lmJXJwFQ==
BA_241694 BdsA_S_V_01_snedede vergund.pdf	FNncYZB95JNXk8gOEz8opQ==

BA_241694 BdsA_T_B_01_terreinprofiel 01 bestand.pdf	eSS2TmN6/4hxtiMGMVkJvg==
BA_241694 BdsA_T_B_02_terreinprofiel 02 bestand.pdf	EHlpl1kS9tuUATyzBl86JA==
BA_241694 BdsA_T_N_01_terreinprofiel 01 nieuw.pdf	jxZPAhKCDcBjPXCiRfV+Fw==
BA_241694 BdsA_T_N_02_terreinprofiel 02 nieuw.pdf	p5VLSxoUdYtXgyxyilEwg==
BA_241694 BdsA_T_V_01_terreinprofiel 01 vergund.pdf	rpDq8xcHsmBxmz1Yc+KbZw==
BA_241694 BdsA_T_V_02_terreinprofiel 02 vergund.pdf	QZcc1vOg8pt3YbiqeyVYNA==