



2024_CBS_11250 OMV_2024121261 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning en het slopen van niet vrijstaande constructies - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 november 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
Liesbet Vertriest, 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?

Mevrouw Alexandra Jacxsens met als contactadres Hoevestraat 19, 9032 Gent en Mevrouw Mia Cremers met als contactadres Kortrijksepoortstraat 182, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024121261) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning en het slopen van niet vrijstaande constructies
- Adres: Kortrijksepoortstraat 182, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 987D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 oktober 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Kortrijksepoortstraat in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen, zowel meer- als ééngezinwoningen. Het pand in kwestie betreft een rechtmatig tot stand gekomen meergezinwoning (3 bouwlagen en een dakvolume met plat dak).

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Burgerhuis met winkelpui*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 134737).

Het perceel is 59,37 m tot 59,79 m diep en 6,52 m (thv van de rooilijn) tot max 7m55 breed.

Het hoofdgebouw thv de rooilijn is perceelbreed en heeft een max diepte van 11,64m. Dit hoofdgebouw heeft 3 bouwlagen en een dakvolume met plat dak. Omdat het maaiveld 1 bouwlaag lager ligt dan de straat, heeft het pand thv de tuinzijde 5 bouwlagen.

De kelder van het hoofdgebouw is daarom de 1^{ste} bouwlaag aan de tuinzijde van het pand. Deze 'halfondergrondse' bouwlaag is perceelbreed en heeft een diepte van 18,28 m (thv de rechter zijperceelsgrens) tot max 21,81 m (thv de linker zijperceelsgrens).

Vorbij het hoofdgebouw bevindt zich bovenop de -op het maaiveld- doorlopende kelderverdieping **een ensemble van aanbouwen**:

- Aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw, bevindt zich -boven de kelder- links op het perceel **aanbouw 1** met 3 bouwlagen en een plat dak. Deze aanbouw is 4,58 m diep en 3m18 breed.
- Aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw, bevindt zich -boven de kelder- rechts op het perceel **aanbouw 2** met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze aanbouw is 4,58m diep en ca. 3,45 m breed.
- Vorbij -en aansluitend op- 'aanbouw 1' bevindt zich -thv de linker zijperceelsgrens- **aanbouw 3** met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze aanbouw is 5,74 m diep en ca. 2m25 breed.

De maximale bouwdiepte op het kelderniveau en gelijkvloers is 21,78 m.

Op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping is de maximale bouwdiepte 16,11 m.

Op de dakverdieping is de max bouwdiepte 11m53.

Het pand is momenteel als volgt ingericht:

- **Op de kelderverdieping** (= maaiveldniveau thv de achtergevel) bevinden zich naast de traphal, 5 verschillende kelderruimtes. Momenteel wordt de eengezinwoning achteraan op het perceel ontsloten met de openbare weg via de traphal en een kelderruimte ('4') welke uitkomt op het maaiveld.
- **Op het gelijkvloers** (= 1^{ste} verd. thv het maaiveld) bevinden zich een gemeenschappelijke inkomhal met trap en de 1^{ste} **woontiteit met 1**

slaapkamer. Deze woonentiteit heeft een oppervlak van ca. **75,31 m²** en heeft achteraan, op het dak van het kelderniveau, een eigen terras met een oppervlak van ca. 11,51m². Het terras is ontsloten met het lager gelegen maaiveld dmv een buitentrap.

- **Op de 1^{ste} verdieping** (= 2^{de} verdieping tov het maaiveld) bevinden zich een gemeenschappelijke traphal met inkomhal en de 2^{de} **woonentiteit met 1 slaapkamer.** De badkamer van deze woonentiteit is enkel toegankelijk via de gemeenschappelijke trap. Deze woonentiteit heeft een bewoonbaar oppervlak van **ca. 64,37 m².**
- **Op de 2^{de} verdieping en de dakverdieping** (=3^{de} en de 4^{de} verdieping tov het maaiveld) bevindt zich naast de gemeenschappelijke traphal, de 3^{de} woonentiteit. Deze woonentiteit betreft een **duplexappartement met 3 slaapkamers.** Diverse leefruimtes en slaapkamers van deze woonentiteit worden ontsloten via de gemeenschappelijke trap. Deze woonentiteit heeft een bewoonbaar oppervlak van **ca. 114,67 m².**

De woonentiteiten op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping hebben geen private buitenruimte. Achteraan aansluitend op de bebouwing bevindt zich een gemeenschappelijk terras met een oppervlakte van 33,99 m².

Verder op het perceel bevindt zich een aangelegde tuin met toegangspad naar de eengezinswoning gelegen achteraan het perceel. De ontsluiting van de achtergelegen woning met de openbare weg gebeurt via voorliggend pand. Deze tuin noch deze woning maken deel uit van voorliggende aanvraag.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het verbouwen van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning tot een meergezinswoning met handelsplint.

Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/De gelijkvloerse verdieping wordt deels omgevormd van woonentiteit naar winkel.

2/De 2^{de} en 3^{de} bouwlaag van 'aanbouw 1' worden gesloopt.

3/'Aanbouw 3' wordt plaatselijk, over een diepte van 2m63, naar rechts uitgebreid tot een totale breedte van 4,75 m.

In deze uitbreiding wordt een lift voorzien die zo een ontsluiting realiseert met het maaiveld en bijgevolg de toegankelijkheid van de vergunde eengezinswoning achteraan het perceel verbeterd.

Deze aanbouw wordt de nieuwe dakbedekking ook beperkt (met 29 cm) opgehoogd. Bijgevolg wordt de linker scheidingsmuur thv deze aanbouw plaatselijk opgehoogd van 5m40 naar 5m69 (ten opzichte van het maaiveld).

De uitbreiding van de aanbouw met het liftvolume verkleint het gemeenschappelijk terras op het maaiveld met 6,4 m² tot een totale oppervlakte van 27,59 m².

Het aandeel van verhard oppervlak op het perceel blijft bijgevolg ongewijzigd.

4/Het terras op het dak van de kelderverdieping dat zich positioneert tussen aanbouw 1 en het nieuw liftvolume wordt ingericht als half overdekt terras.

De bestaande buitentrap blijft dit terras met het maaiveld ontsluiten.

5/Thv de achtergevel van het hoofdgebouw wordt er op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping een terras van 8,56 m² toegevoegd. Beide terrassen zijn 3m84 breed en 2m26 diep. Ze positioneren zich telkens thv de linker zijperceelsgrens, in de hoek met de bebouwing van kortrijksepoortstraat 186. Deze bebouwing is 2m14 dieper dan voornoemde terrassen. Bijgevolg is er geen inkijk van en naar deze bebouwing mogelijk.

De terrassen houden elk 1,93 m afstand van de rechter zijperceelsgrens waardoor er geen zichtscherm dient geplaatst te worden aan de rechter zijde van voornoemde terrassen (cfr. Burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten).

De raamgeleding op de achtergevel wordt gewijzigd oa ifv de toegankelijkheid van deze nieuwe terrassen.

6/De achtergevel van het hoofdgebouw wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met grijs gekleurde steenstrips.

7/De voorgevel wordt herschilderd in een grijze kleur. Het raam van de gelijkvloerse verdieping wordt vervangen door een raam met minimale verdeling (ifv etalage voor de winkelruimte).

De maximale bouwdiepte (incl. hoofdvolume) blijft na verbouwing op het kelderniveau en gelijkvloers ongewijzigd op 21,78 m tov de rooilijn.

Op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping wordt de maximale bouwdiepte gereduceerd met 2,09m tot een max. bouwdiepte (inclusief terrassen) van 14m02.

Op de dakverdieping blijft de max bouwdiepte ongewijzigd op 11m53.

De rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning wordt nu als volgt ingericht:

- **Op het gelijkvloers** wordt de economische handelsfunctie van dit voormalig handelshuis hersteld. Naast een gemeenschappelijke inkomhal wordt een winkelruimte met een oppervlak van 52,70 m² ingericht.

Verder wordt de gemeenschappelijke traphal afgesloten en wordt er helemaal achteraan de bebouwing een fietsberging met een oppervlak van 7,96 m² ingericht. Voorbij de inkomhal en de traphal is er een tussenruimte (gelegen voor de fietsberging) die ontsluiting biedt aan het nieuw halfoverdekt terras met lift naar het onder gelegen maaiveld. De eengezinswoning achteraan het perceel wordt nu met lift en buitentrap ontsloten met de openbare weg.

Het dak van aanbouw 1 en 2 (na sloop van de boven gelegen bouwlagen) wordt ingericht als groendak.

- **De kelderverdieping** wordt onderverdeeld, elke entiteit in het gebouw krijgt een eigen bergruimte.
- **De 1^{ste} verdieping** wordt heringericht maar blijft een 1 slaapkamerappartement. Deze woonentiteit heeft nu een oppervlak van 51,28 m² met een private buitenruimte met een oppervlak van 8,56 m². De leefruimtes van het appartement worden nu allemaal intern met elkaar verbonden, er dient dus niet langer gebruik gemaakt te worden van de gemeenschappelijke trap voor het gebruik van diverse private ruimtes.
- **De 2^{de} verdieping en de dakverdieping** blijven samen 1 duplex appartement met 3 slaapkamers. Deze woonentiteit heeft een oppervlak van 111,64 m² met een private buitenruimte met een oppervlak van 8,56 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringsen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 07/05/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel tot winkelpui (nr 96) en het uitvoeren van aanpassingswerken aan de bestaande winkelpui (nr 94). (KW K-8-73).
- * Op 17/03/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen van het gevelpleisterwerk; de opkuis van stenen en het heropvoegen. (KW K-31-80).
- * Op 11/02/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een vervangingswoning. (1987/1597).
- * Op 15/06/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (1989/1451).
- * Op 07/12/2006 werd een weigering afgeleverd voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw na de sloop van een hoofd- en bijgebouw (op bestaande kelders). (2006/495).
- * Op 11/06/2009 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van bestaande gebouwen. (2008/1335).
- * Op 09/07/2009 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en herstellen van een bestaande woning tot gastenverblijf. (2009/362).
- * Op 20/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en herstellen van een bestaande woongelegenheden. (2010/87).
- * Op 16/06/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een vergunde woongelegenheden. (2011/150).

Handhavingshistoriek

* Op 9 oktober 2024 heeft Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu een advies afgeleverd onder ref. BM, met volgende motivatie:
Op basis van de gegevens uit het bevolkingsregister wordt geconcludeerd dat er in het pand **3** **rechtmatig tot stand gekomen woongelegenheden** zijn.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 24 oktober 2024 onder ref. omv-2024121261 -behandeling in 1e aanleg:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

** De GSVH 2023 legt op om naast alle toiletten en dienstkransen ook elke wasmachine aan te sluiten van elke woongelegenheden. Daarnaast wordt verwezen voor de berekening van hergebruik naar het Technisch achtergronddocument van de GSVH 2023, dit is ook terug te vinden in het formulier 'Toetsing groendak' van de Stad Gent.*

** **Naast hergebruik van hemelwater voor de toiletten en dienstkransen dient het hemelwater ook verplicht hergebruikt te worden voor de wasmachines.** Dit dient opgenomen te worden in de plannen en motivering. Daarnaast wordt het hemelwater gebruikt voor het bijvullen van de waterpartij in de aanwezige tuin. Het is niet duidelijk in hoeverre dit beslag zal nemen op het aanwezige volume water (frequentie, hoeveelheid etc). **Er moet gevrijwaard worden dat er altijd genoeg volume aanwezig is voor het dagelijkse hergebruik en nadien kan de waterpartij aangevuld worden.** Het is eveneens niet duidelijk of deze waterpartij een infiltrerende ondergrond heeft. Als laatste geven*

we mee dat het tijdens langdurige droge periodes af te raden is, of zelfs verboden is om een waterpartijen (bij) te vullen. Meer informatie is terug te vinden op www.opdehoogtevandroogte.be.

*** Voor de overloop van de hemelwaterput naar de Leie dient i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden. Dit kan via <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>**

1.1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

Voor de overloop van de hemelwaterput naar de Leie dient i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden.

1.2. Watertoetsadvies - zie '5. Waterparagraaf'

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

2/Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 7 oktober 2024. Op 18 november 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3/Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 oktober 2024 onder ref. 017402-005/PV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

** De **houten daken** dienen aan de onderzijde beschermd te worden door een element met EI60.*

** Er wordt benadrukt dat **de nieuwe gevelbekleding een brandklasse B-s3, d1** dient te hebben.*

** De **nieuwe daken** dienen een **brandweerstand** te hebben tov de beglaasde achtergevel van het hoofdgebouw.*

** De **inkomdeuren van de appartementen moeten zelfsluitend bij brand** (van het type met vrijloop) zijn.*

** De **deuren van de handelsruimte** die uitgeven in de gemeenschappelijke delen dienen zelfsluitend te zijn.*

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 oktober 2024 onder ref. 5000081638:

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. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

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.

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 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.

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 projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

* De horizontale dakoppervlakte bedraagt 99 m² (bestaand) en 16 m² (uitbreiding van 33 m² groendak voor de helft ingerekend), zijnde 115 m² afwaterende dakoppervlakte in totaal in nieuwe toestand. De uitbreiding is specifiek in dakoppervlakte, niet in verharding. Het is verharde grondoppervlakte die verbouwd wordt naar woning;

* De bijkomende verharding bedraagt 27,59 m²;

* Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 3.000 liter en hergebruik (aansluiting op 4 toiletten, dienstkranen in de 2 woonentiteiten, tuin in gemeenschappelijk deel – aangetoond nuttig hergebruik: 84,8 liter/dag), met overloop naar een ondergrondse infiltratievoorziening nml. infiltratiekratten (buffervolume: 1.728,0 liter, infiltratieoppervlakte: 288,0 m²) met overloop naar de waterloop Leie.

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:

'Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.'

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gewijzigd overstromingsregime

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

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 3.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene aangetoonde hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien (aftappunten worden op het plan aangeduid). De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een infiltratievoorziening met oppervlakte van 288 m² en volume van 1.728 liter. Deze infiltratievoorziening is groot genoeg voor een totale afwaterende verharde oppervlakte van 115 m².

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen.

Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Overstromingen

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een deel van een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen,

neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). **Dit wordt als opmerking opgenomen.**

Stikstof uitstoot:

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Lozing:

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

8. BEKENDMAKING

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

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

De bezwaren worden als volgt samengevat:

-Bezwaarhebbers vrezen na toevoeging van de terrassen thv de achtergevel van het hoofdgebouw inkijk in de eigen leefruimtes met een verlies aan wooncomfort en mogelijk waardevermindering van de eigen woning. Andere bezwaarhebbers menen dat deze geplande terrassen rechtstreeks aansluiten op de terrassen van het pand nr. 186 met soortgelijke vrees tot inkijk, verlies aan privacy en potentiële waardevermindering tot gevolg.

-Bezwaarhebbers maken zich zorgen over de sloopwerken (van de aanbouw) en het effect van deze op de linker scheidingsmuur.

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

Het slopen van de bestaande aanbouw en het realiseren van 2 nieuwe terrassen zal inderdaad een zekere impact hebben op de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. De impact op het pand nr. 186 is echter bijna nihil omdat de nieuwe terrassen minder diep worden voorzien dan de bestaande aanbouw die gesloopt wordt. Deze terrassen blijven dus gepositioneerd achter de linker scheidingsmuur. Enkel wordt er voor het bovenste terras een extra ondoorzichtige glasplaat voorzien omdat de bestaande scheidingsmuur over een lengte van 89cm maar 1,63 hoog is tov dit terras. Om overall een hoogte van 2m te garanderen wordt deze glasplaat voorzien. Dit is misschien niet aanschouwelijk op het plan van de achtergevel maar is wel

duidelijk te zien op de diverse grondplannen en snedes. Mogelijke inkijk is bijgevolg enkel mogelijk vanop het bovenste terras van pand nr. 186 naar beneden op het nieuwe terras van nr. 180, niet omgekeerd.

Anderzijds houden de nieuwe terrassen ruim afstand (1,93m) van de rechter zijperceelsgrens om onrechtmatige zichten te kunnen nemen. Daarenboven heeft de huidige aanbouw die wordt gesloopt ramen die op elk verdiep recht zicht nemen op rechter aanpalend perceel. Met de sloop verdwijnen deze zichten die zich bovendien dieper op het perceel situeren dan de nieuwe terrassen.

Er wordt ook opgemerkt dat zowel de dimensionering als de positionering van voorliggende terrassen voldoen aan de gangbare normen. Het ontwerp zoekt een evenwicht tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte en woonkwaliteit van de entiteiten in het te verbouwen pand enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

-Het aspect 'waardevermindering' kan niet weerhouden worden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument in de beoordeling van de aanvraag. De bepaling van een minwaarde van eigendommen of gebouwen in de buurt, die zou kunnen veroorzaakt worden door het realiseren 2 terrassen, behoort niet tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

-Door de sloop van de aanbouw zal de vrijgekomen gevel van het naastliggend pand Kortrijksepoortstraat 186 een buitenmuur worden. Omdat de sloop binnen de aanvraag niet gekoppeld is aan een nieuwe bebouwing, is een duurzame gevelafwerking nodig. Dit betreft echter een burgerlijke aangelegenheid. Het gekozen materiaal moet in onderling overleg tussen betrokken partijen (aanvrager en buur) besproken worden.

-Ten slotte wordt er meegegeven dat het de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer is om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. De noodzakelijke voorzorgsmaatregelen kunnen echter niet via een omgevingsvergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect en aannemer. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand met adres te Kortrijksepoortstraat 182 is gelegen binnen een op het **gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** als 'Burgerhuis met winkelpui' met ID 134737 en wordt als volgt beschreven: "*Doorsnee 19de-eeuws rijhuis met drie bouwlagen en attiek. Bepleisterde en geschilderde voorgevel met winkelpui op de begane grond. Bekronende overkragende kroonlijst en later toegevoegde driezijdige erker op de bel-etage. Omlijste vensters met doorlopende cordons.*".

Het pand heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard;
- Het uitzicht van de daken: plat dak;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende houten vloerroosteringen, dragende houten dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een burgerwoning;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen waaronder de schouwlichamen en schouwmantels, de stucwerkplafonds, het binnenschrijnwerk, etc.

Al deze elementen bepalen mede de historische en architecturale waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven.

Aan de achterzijde wordt de huidige aanbouw gesloopt en een kleiner nieuw volume bijgebouwd. Desondanks de aanwezige achterbouw vermoedelijk in kern nog gedeeltelijk dateert uit de oorspronkelijke bouwfase, is deze zeer sober en eerder utilitair van karakter. Er kan akkoord gaan met de voorgestelde werken aan de achterzijde van het pand aangezien deze werken een beperkte impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand en niet storend zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Volgens de beschrijvende nota en de ingediende gevelplannen, blijft het bestaand voorgeveluitzicht, de volumetrie, de gevelritmiek en de materialisatie momenteel integraal behouden. Ook het bestaand buitenschrijnwerk, dat niet meer origineel is, blijft behouden. Enkel het recentere raam van de winkelpui wordt door een nieuw schrijnwerk vervangen. Hierbij is er geen bezwaar.

De aanvraag betreft tot slot de interne verbouwing van de meergezinswoning. Hierbij worden een aantal doorbraken gemaakt waarbij de originele structuur met de vermoedelijk nog originele dubbele paneeldeuren tussen de kamers verbreed wordt en een aantal deuren worden dichtgemaakt. Verder worden de schouwen verwijderd. **Het verlies van de schouwen en het originele binnenschrijnwerk betekent een verlies van erfgoedwaarden. Er kan daarom niet akkoord gegaan worden met deze ingrepen – deze worden negatief geadviseerd.**

Vanuit het behoud van erfgoedwaarde kan er akkoord gegaan worden met de voorgestelde verbouwing, mits naleving van volgende **bijzondere voorwaarden**:

- * De oorspronkelijke dragende structuren (wanden-, vloeren- en kapconstructie) en nog eventueel resterende waardevolle vaste interieurelementen (zoals trappen, schouwlichamen en schouwmantels, sierplafonds, etc.) maximaal behouden blijven en respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp.
- * De schouwen allen bewaard blijven in situ, deze mogen niet gesloopt worden.
- * De doorbraken van de binnenmuren om twee kamers met elkaar te verbinden niet uitgevoerd worden. De oorspronkelijke kamerstructuur met dubbele deuren moeten bewaard blijven. Ook het vermoedelijke originele binnenschrijnwerk zoals de dubbele en enkele paneeldeuren, kenmerkend voor die periode, moeten bewaard blijven.

Deze voorwaarden zijn compatibel en verzoenbaar met het beoogde idee maar met behoud van de bestaande kamerstructuur.

Economische functie in de plint van het gebouw

Deze omgevingsvergunning betreft het verbouwen van een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning naar een meergezinswoning met detailhandel. Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het gebouw zich in een schakelstraat. Schakelstraten zijn (toegang)wegen die winkelgebieden met elkaar verbinden. Het zijn winkelstraten met een sterkere verwevenheid i.f.v. wonen en andere bedrijvigheid, de huurprijzen liggen er vaak wat lager en het zijn broedplaatsen voor nieuwere concepten. In schakelstraten geldt het principe van de commerciële levendige plint. Dit wil zeggen dat handelspanden op plintniveau een commerciële activiteit moeten behouden en geen woonfunctie mogen krijgen. Etalages mogen niet verwijderd of dichtgemaakt worden en de economische activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein. In schakelstraten gelden geen oppervlakte- en branchebepalingen.

De huidige aanvraag is conform de visienota en bijgevolg verleent de dienst Economie van de Stad een gunstig advies op deze aanvraag.

Woonkwaliteit

De aanvraag voorziet enerzijds in het herstellen van de functionele verweving in het gebouw door het opnieuw voorzien van een handelsgelijkvloers.

Anderzijds wordt de woonkwaliteit van de resterende 'rechtmatig tot stand gekomen' woonentiteiten verhoogd:

- De woonentiteiten moeten niet langer gebruik maken van de gemeenschappelijke trap om private leefruimtes te kunnen betreden, ze worden elk omgevormd tot 1 aaneengesloten geheel.
- De netto oppervlakte wordt, door de sloop van 2 bouwlagen van aanbouw 1, wel verkleind maar het resterende netto woonoppervlak van beide woonentiteiten blijft ruim voldoende om een kwalitatieve woonomgeving te realiseren.
- Beide woonentiteiten worden voorzien van een eigen private buitenruimte (terras) die door hun dimensionering (bemeubelbaarheid) en inplanting (aansluitend op de leefruimte van de woonentiteiten) een meerwaarde creëren.
- De meergezinswoning wordt voorzien van een fietsenberging. Deze fietsenberging is niet ruim (7,96m²) en niet vlot bereikbaar doordat ze zich helemaal achterin de gelijkvloerse verdieping bevindt. Door het vereist behoud van erfgoedwaarde in het pand en de ruimtelijk gewenste toevoeging van een voldoende grote economische plint in het gebouw is er echter geen alternatief voor de positionering van deze fietsberging. Daarenboven wordt het positief geëvalueerd dat er toch een fietsberging wordt toegevoegd.

Impact op de omgeving

Door de sloop van 2 bouwlagen van aanbouw 1 wordt het dens bebouwd perceel in een dens bebouwde stedelijke omgeving kwalitatief ontpit. Daarenboven zorgt deze sloop ervoor dat het toevoegen van 2 uitpandige terrassen geen negatieve impact heeft op de omgeving:

- Deze terrassen reiken ruim 2m minder diep dan de oorspronkelijke bebouwing.
- De linker scheidingsmuur blijft behouden (want deze materialiseert de bebouwing van linker aanpalend pand) waardoor er geen inkijk mogelijk is naar deze linker aanpalende bebouwing.
- De nieuwe terrassen houden ruim afstand (1m93) van het rechter aanpalend pand. De te slopen bouwlagen van aanbouw 1 hebben ramen die momenteel recht zicht nemen op rechter aanpalend perceel. Met de sloop verdwijnen deze zichten die zich bovendien dieper op het perceel bevinden dan de nieuwe terrassen.

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_2024121261 bijlage 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 woning en het slopen van niet vrijstaande constructies aan mevrouw Alexandra Jacxsens en mevrouw Mia Cremers gelegen te Kortrijksepoortstraat 182, 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:

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 oktober 2024 met kenmerk 017402-005/PV/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 24 oktober 2024 onder ref. omv-2024121261 – moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 21 oktober 2024 onder ref. 5000081638 moeten strikt nageleefd worden.

Behoud van erfgoedwaarde

* **De oorspronkelijke dragende structuren** (wanden-, vloeren- en kapconstructie) en nog eventueel resterende waardevolle **vaste interieurelementen** (zoals trappen, schouwlichamen en schouwmantels, sierplafonds, etc.) maximaal **bewouden** blijven en respectvol geïntegreerd worden binnen het ontwerp.

* **De schouwen allen bewaard blijven in situ**, deze mogen niet gesloopt worden.

* **De doorbraken van de binnenmuren om twee kamers met elkaar te verbinden niet uitgevoerd worden. De oorspronkelijke kamerstructuur met dubbele deuren moeten bewaard blijven.** Ook het vermoedelijke originele binnenschrijnwerk zoals de dubbele en enkele paneeldeuren, kenmerkend voor die periode, moeten bewaard blijven.

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/richtlijnegeurhinder.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

Natuurtoets

Er wordt een deel van een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 gedeeltes, 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 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_11250 - OMV_2024121261 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning en het slopen van niet vrijstaande constructies - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024121261

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_VERBOUWEN WONING_ G_B_ACHTERGEVEL BESTAAND_25.pdf	E4WpvuVoXs3GhbYSxYsVkJQ==
BA_VERBOUWEN WONING_ G_B_VOORGEVEL BESTAAND_23.pdf	gcQRjkF2PpgjBloMIXtlmQ==
BA_VERBOUWEN WONING_ G_N_ACHTERGEVEL NIEUW_26.pdf	Vo3U77Mzy+BsiQ39BtYPHA==
BA_VERBOUWEN WONING_ G_N_VOORGEVEL NIEUW_24.pdf	uqQW1n24FUJJQsmy3jLHig==
BA_VERBOUWEN WONING_ G_V_ACHTERGEVEL VERGUND_53.pdf	pfeOAcja4B4Fs+rPrytxjQ==
BA_VERBOUWEN WONING_ G_V_VOORGEVEL VERGUND_52.pdf	sGJwiTjddwVDY/76IDpNQ==
BA_VERBOUWEN WONING_ I_B_INPLANTING BESTAAND_2.pdf	9rs4DgqXFWzQWRFy85s/Qw==
BA_VERBOUWEN WONING_ I_N_INPLANTING NIEUW_3.pdf	v1YAJYUMQt79N3xtHycqAg==
BA_VERBOUWEN WONING_ I_V_INPLANTING VERGUND_43.pdf	/L/JqQO4fSv/rDclcXRJPw==
BA_VERBOUWEN WONING_ L_LEGENDE_1.pdf	M/8NaqiyGreV/BJUhZGkqg==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_B_GRONDPLAN BESTAAND_13.pdf	xldHSZYXZKGkMLeGhtSaxw==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_B_KELDER ACHTERHUIS RIOLERING BESTAAND_11.pdf	tH9mzNCK8wDPEsRAxblPzw==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_B_KELDER FUNDERING BESTAAND_8.pdf	zk+Klfg36T4uSNaDT/mT6w==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_B_PLAN V1 BESTAAND_15.pdf	RVF/vH2FLpsVeHksNcxuNQ==

BA_VERBOUWEN WONING_ P_B_PLAN V2 BESTAAND_17.pdf	1pengDgbCPs7pFNVJEjycg==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_B_PLAN V3 BESTAAND_19.pdf	+xf4fbEYM4jl6wdSYuVMmA==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_GRONDPLAN NIEUW_14.pdf	VPOeRyF1nibINXLROfqHNw==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_KELDER ACHTERHUIS RIOLERING NIEUW_12.pdf	+ey/+pMeN6OfNNDYrzig7g==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_KELDER FUNDERING NIEUW_9.pdf	6s6W2plhdqi8hrhidRAWpA==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_PLAN V1 NIEUW_16.pdf	2mubVRiYoYDgFFcacFXxVg==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_PLAN V2 NIEUW_18.pdf	H4Qle489Jo3RiGjfw1Rv+Q==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_PLAN V2 NIEUW_37.pdf	RzRKyTA+UjqRmuscSb84g==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_N_PLAN V3 NIEUW_20.pdf	/cFEeWrFyjueQes/Rlx7Dg==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_V_GRONDPLAN VERGUND_48.pdf	AOZX/f9FImCXOTsTF/S7tw==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_V_KELDER ACHTERHUIS RIOLERING VERGUND_10.pdf	S7pmQJ9JXdV0kBRuvSpijg==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_V_KELDER FUNDERING VERGUND_47.pdf	fsmCMnr4RTwBiVjFAqqxLA==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_V_PLAN V1 VERGUND_49.pdf	cMdRW/DOjrmczDuEJg1qkQ==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_V_PLAN V2 VERGUND_50.pdf	bL3zaCE/yVv5ZYbc3Trutg==
BA_VERBOUWEN WONING_ P_V_PLAN V3 VERGUND_51.pdf	jDNEkGc/ps/d4RvcTPA0CA==
BA_VERBOUWEN WONING_ S_B_SNEDE AA BESTAAND_21.pdf	OEGPuNKtydfV3hy/iKo3nA==
BA_VERBOUWEN WONING_ S_N_SNEDE AA NIEUW_22.pdf	Wg7v/40LZV4+wFRtM9xacw==

BA_VERBOUWEN WONING_ S_V_SNEDE AA VERGUND_44.pdf	YsOf0FivFI8uSuMDAtq5Vg==
BA_VERBOUWEN WONING_ T_B_PROFIEL AA BESTAAND_4.pdf	BrMmYh/NyBK3zn7eHuJe7g==
BA_VERBOUWEN WONING_ T_B_PROFIEL BB BESTAAND_6.pdf	PosJ/dsq3kByeEhm0jmQDg==
BA_VERBOUWEN WONING_ T_N_PROFIEL BB NIEUW_7.pdf	2TrmX7x6kZcj/g1tHA8TqA==
BA_VERBOUWEN WONING_ T_N_TERREINPROFIEL AA NIEUW_5.pdf	H9Wdh6ieR77UxM5lwWZOIA==
BA_VERBOUWEN WONING_ T_V_PROFIEL AA VERGUND_45.pdf	cqhHsdKp8d0fs028iqa++g==
BA_VERBOUWEN WONING_ T_V_PROFIEL BB VERGUND_46.pdf	M4hy6cwq1e3uzPPXHUUp8cQ==
BA_VERBOUWEN WONING_I_B_BEREKENING OPPERVLAKTES BT_27.pdf	k6eqjTmNIL3P3FoEVktKJA==
BA_VERBOUWEN WONING_I_N_BEREKENING OPPERVLAKTES NT_28.pdf	EKRONiRFd4P1yKFqxc3GWw==