



---

**2025\_CBS\_00353 OMV\_2024145733 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande handelswoning (met functiewijziging) naar een triplex appartement met gelijkvloerse handelsruimte - zonder openbaar onderzoek - Koestraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 januari 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De Clercq Property BV met als contactadres Warandestraat 16, 9850 Deinze heeft een aanvraag (OMV\_2024145733) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande handelswoning (met functiewijziging) naar een triplex appartement met gelijkvloerse handelsruimte

- Adres: Koestraat 42, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 781\_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 30 december 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek van de Koestraat en Koutersteeg in de Gentse binnenstad. De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

#### ERFGOEDWAARDE

Het pand is samen met het links aanpalende gebouw opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 134459) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

*“Twee stadswoningen. Heden twee rijhuizen van elk twee traveeën en drie bouwlagen, onder zadeldak (pannen); bepleisterde en witgeschilderde lijstgevel uit het vierde kwart van de 19de eeuw, doch oudere kern aangegeven door muurankers op eerste en tweede bouwlaag. Voorheen respectievelijk klokgevel en trapgevel. Rechthoekige bovenvensters in geprofileerde omlijstingen met lekdrempel op klossen; op bovenste bouwlaag versiering onder lekdrempel. Hoofdgestel met rechte pseudomuizentand, fries met casementen en kroonlijst op klossen. Totaal gewijzigde begane grond.”*

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Woongebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de [renovatieverplichting voor residentiële gebouwen](#) die op 1 januari 2023 inging.

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

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande handelswoning.

#### MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 100 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 24,45 m bij een breedte van 4,02 m. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. Het gebouw neemt op de gelijkvloerse verdieping het volledige perceel in beslag. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt op de eerste en tweede verdieping ca. 9,15 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +10,18 m en +9,60 m aan de achtergevel met een nokhoogte van +14,08 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden en er wordt in het achterste dakvlak van het hellende dak een beperkte

dakuitbouw voorzien. Deze is ca. 1,68 m breed, heeft een totale hoogte van +11,90 m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en behoudt ca. 1,08 m van beide zijdelinkse perceelsgrenzen. Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien. Achter het hoofdgebouw is er een aanbouwwolume aanwezig met een hellend dak. Deze is voorzien tot op een diepte van ca. 15,70 m (gemeten vanaf de rooilijn), heeft een kroonlijsthoogte van ca. +7,66 m en nokhoogte van +9,04 m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Deze blijft in de aanvraag behouden.

Achteraan het perceel is er een bijgebouw aanwezig. Deze blijft behouden en wordt opnieuw ingedeeld in functie van de woonfunctie.

Op de eerste verdieping is er tussen het aanbouwwolume en het bijgebouw een overdekte ruimte aanwezig, voorzien van een glazen dak. Deze wordt in de aanvraag integraal verwijderd. Er wordt ter hoogte van de rechter perceelsgrens een patio voorzien van ca. 3,42 m diep en 2 m breed. Links hiervan wordt er een gang voorzien. Hiervoor is er geen wijziging van de scheidingsmuren noodzakelijk.

Verder wordt er op de eerste verdieping een verbindend volume voorzien tussen een bestaande traphal die zijn toegang kent via Koutersteeg en de woonfunctie. De traphal doet dienst als gemeenschappelijke traphal voor de woonfunctie uit de aanvraag en de woonfunctie in het pand te nr. 44. Hiervoor zijn er geen wijzigingen aan de scheidingsmuren noodzakelijk.

#### RIOLERING

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien zonder septische put en hemelwaterput.

#### INDELING

Het pand is aan de voorzijde onderkelderd. De gelijkvloerse verdieping kent zijn toegang via de Koestraat en bestaat uit een handelsruimte van ca. 83,50 m<sup>2</sup> NVO. Deze bestaat uit een handelsruimte met aan de achterzijde een berging met toilet. De bovenliggende verdiepingen worden voorzien van een woonfunctie en kent de toegang via de Koutersteeg. Deze toegang is een gemeenschappelijke toegang die gedeeld wordt met de woonfunctie die aanwezig is in het pand met nr. 44. Er wordt ook gemotiveerd dat dit wordt gezien als een bijkomend appartement bij de reeds 2 aanwezige appartementen in pand nr. 44. De eerste verdieping is voorzien van een leefruimte en berging aan de voorzijde, centraal de traphal naar de bovenliggende verdieping en de keuken en de inkom met de traphal die toegang biedt naar het openbaar domein en aan de achterzijde een eetkamer. De tweede verdieping wordt voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde, centraal een badkamer, toilet en traphal en aan de achterzijde een bureau. Onder het hellende dak worden 2 slaapkamers en een douchekamer voorzien.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn relevant:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 13/07/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van verlichte gevelletters en lichtreclame (OMV\_2023055104).

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** op 20 december 2024 onder ref. 073425-002/NVDV/2024:

Besluit: voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

***Bijzondere aandachtspunten:***

1. Het triplexappartement moet uitgerust zijn met een detector in elke ruimte op elke bouwlaag én aangesloten op een brandcentrale. Dus ook in elke slaapkamer, leefruimte, eetruimte, berging, overloop... Op de plannen is er in dit appartement slechts één rookdetector per bouwlaag aanwezig, wat onvoldoende is. Het is ook niet duidelijk of dit een autonome is of aangesloten op de brandcentrale.

2. Het triplexappartement moet op min. 2 bouwlagen toegang hebben tot het trappenhuis, nl. op +1 en op +2, zoals ook op de plannen voorzien.

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

##### ***4.1. 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.

##### ***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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

**Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);**

*De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

**Toetsing: vrijstelling:** Gelet op de verbouwingswerken die worden voorzien kan er een vrijstelling vergund worden voor het plaatsen van een septische put. De werken die noodzakelijk zouden zijn voor deze te voorzien staan niet in verhouding met de aangevraagde werken.

**Artikel 4.19 Private buitenruimte;**

*Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.*

**Toetsing: vrijstelling:** In de huidige aanvraag wordt er tussen het aanbouwvolume en bijgebouw op de eerste verdieping een beperkte buitenruimte voorzien. Deze voldoet niet aan de richtinggevende 10% van de bewoonbare oppervlakte. Echter gaat het hier om een richtinggevende oppervlakte. Het kan positief bevonden worden dat er gezocht wordt om toch enige vorm van buitenruimte te voorzien. Het is ook niet wenselijk om grote aandelen van het aanwezige volume te slopen gezien de aanwezige erfgoedwaarde.

**Artikel 5.7 Afwijkingsmogelijkheden;**

*De vergunningverlenende overheid kan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager een afwijking toestaan op het minimale aantal te voorziene fietsparkeerplaatsen.*

**Toetsing: vrijstelling:** Er wordt in de aanvraag een afwijking gemotiveerd voor het niet voorzien van een fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping. Hierbij wordt de gelijkvloerse verdieping met de handelsruimte afgesplitst van de bovenliggende verdiepingen. Door de beperkte breedte van het perceel is het niet mogelijk om een aparte ruimte te voorzien om fietsen te stallen. Langs de Koutersteeg is er ook geen extra ruimte beschikbaar om dit te voorzien. Een afwijking hierop is aanvaardbaar indien het gaat om een verbouwing van een pand waarin zich op het gelijkvloers een andere functie dan wonen bevindt en die functie de realisatie van een fietsenberging volgens bovenstaande normen bemoeilijkt en bij een site of gebouw opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed of met een beschermd statuut (beschermd monument, beschermd stads- of dorpsgezicht of een beschermd cultuurhistorisch landschap). De aanvraag voldoet hieraan waardoor een vrijstelling gegund kan worden.

***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.

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m<sup>2</sup> voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwwerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende artikels:

**Artikel 18;** *bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen van meer dan 18 cm moeten overbrugd worden, ofwel met een trap in combinatie met een helling, ofwel met een trap in combinatie met een lift, ofwel met een helling in combinatie met een lift.*

Toetsing: het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 20 cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de voorgevel vereist (verlagen deurdorpel, verlagen vloerpas). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdorpel kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

Het gaat hier om een kleinschalige handelsfunctie van ca. 83,50 m<sup>2</sup>. Bijkomend is het pand opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en maakt onderdeel uit van een huizenrij met gelijkaardige gevels. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoedpunt.

In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld:

“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwwerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

#### **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 - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

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

### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst. Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Er wordt in de aanvraag een afwijking voor het plaatsen van een hemelwaterput gemotiveerd:

*'Het gebouw bevindt zich in de Koestraat. Het betreffende perceel is volledig volgebouwd en heeft een totale oppervlakte van 99,38 m<sup>2</sup>. We wensen een afwijking te vragen voor het plaatsen van een hemelwaterput. Zoals hierboven vermeld betreft het een volledig bebouwd perceel. Onder het gebouw bevindt zich een kelder met een beperkte plafondhoogte en beschermd tongewelf. Hierdoor is het niet mogelijk om een eventuele regenwaterput in de kelder te voorzien.'*

Gezien het gaat om een pand waarbij de bestaande erfgoedwaarde behouden moet blijven en het volledige perceel bebouwd is, is het technisch niet mogelijk om een hemelwaterput te voorzien. Verder staan de aangevraagde werken constructief niet in verhouding met de werken die noodzakelijk zijn om een hemelwaterput te voorzien. Bijgevolg kan er een vrijstelling gegund worden.

### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **Overstromingen**

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

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

## **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater. 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.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

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

Plaatsbezoek wees uit dat het pand vermoedelijk een 17de-eeuwse kern heeft en verschillende verbouwingsfasen kende. De verbouwingen werden hoofdzakelijk in de 19de en 20ste eeuw uitgevoerd.

In de oorspronkelijke hoofdbouw (bouwdiepte tot ca. 16 m) bestaat de oorspronkelijke en 19de-eeuwse structuur uit de dwarse dragende muren waaronder de restanten van de oorspronkelijke achtergevel. Een deel van de houten vloer eerste verdieping (moerbalk met natuurstenen console en kinderbalken) en het tongewelf van de kelderruimte aan de straatzijde getuigen van deze oudste kern. Ook de spiltrap tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping en het centrale schouwlichaam dateren vermoedelijk van de oudste bouwfase. Op de tweede verdieping is de 19de-eeuwse achtergevel nog aanwezig. De kapconstructie van het pand in de 18de-eeuwse achterbouw (volume met zadeldak achteraan op het perceel) bleef de oorspronkelijke voorgevel grotendeels behouden. Het nog aanwezige 18de-eeuwse raam laat de datering van dit bouwvolume toe.

In het volledige pand bleven 19de-eeuwse roosterings aanwezig en in het middelste bouwvolume bleef de 19de-eeuwse kapconstructie bewaard.

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

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht of grondig werd verbouwd.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen zoals deuren, schouwen met hun schouwmantel, stucwerkplafonds, e.d.m.

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

De behouden 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dakvolume zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het overwegend 19de-eeuwse straatbeeld.

De voorgestelde verbouwing grijpt in op de resterende structuur en elementen van de oudere kern van het gebouw maar is vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar. De steile en smalle spiltrap wordt vervangen door nieuwe trappen en de ingrepen op de dragende muren zorgen voor een aanvaardbaar en afleesbaar behoud van restanten van de oorspronkelijke structuur. De plannen vermelden uitdrukkelijk het behoud van de waardevolle structuren en elementen waarvan bij de voorbesprekingen werd opgegeven om deze te integreren in het ontwerp. Er wordt een kwalitatieve entiteit ingericht op de verdiepingen die voldoet aan alle vormelijke eisen. Er wordt gemotiveerd dat deze entiteit een uitbreiding is van de aanwezige meergezinswoning. Er is geen negatieve impact op de meergezinswoning en de algehele mix. De gemiddelde oppervlakte van de meergezinswoning neemt toe door het toevoegen van de entiteit.

Verder worden er wijzigingen aan het winkelpui voorzien. De wijziging van de winkelpui in de straatgevel zoekt geen samenhang met de structuur van de bovenbouw. Dit wordt betreurd maar is omwille van de beperkte gevelbreedte aanvaardbaar.

## **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 omgevingsvergunningaanvraag 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\_2024145733\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande handelswoning (met functiewijziging) naar een triplex appartement met gelijkvloerse handelsruimte aan De Clercq Property bv (O.N.:0835041722) gelegen te Koestraat 42, 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:**

#### **Brandweer**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 december 2024 met kenmerk: 073425-002/NVDV/2024).

#### *Bijzondere aandachtspunten:*

1. Het triplexappartement moet uitgerust zijn met een detector in elke ruimte op elke bouwlaag én aangesloten op een brandcentrale. Dus ook in elke slaapkamer, leefruimte, eetruimte, berging, overloop... Op de plannen is er in dit appartement slechts één rookdetector per bouwlaag aanwezig, wat onvoldoende is. Het is ook niet duidelijk of dit een autonome is of aangesloten op de brandcentrale.

2. Het triplexappartement moet op min. 2 bouwlagen toegang hebben tot het trappenhuis, nl. op +1 en op +2, zoals ook op de plannen voorzien.

#### **Erfgoedwaarde**

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.

Wanneer het buitenschrijnwerk (ramen en kroonlijst) van de straatgevel zou vervangen worden, kan dit enkel gebeuren door wit geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele 19<sup>de</sup>-eeuwse schrijnwerk. Het buitenschrijnwerk vormt een beeldbepalend onderdeel van de architectuur van het pand. De 19<sup>de</sup>-eeuwse ramen zijn op

de foto van 25-11-1975 van de inventaris van het bouwkundig erfgoed zichtbaar bij het identieke links aanpalende pand.

Wanneer de straatgevel en kroonlijst worden geschilderd, kan dit enkel in een witte kleur gebeuren. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur hebben in oorsprong een witte kleur die de subtiele detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken.

Bijgevolg is de voorgestelde grijze kleur voor de bepleistering van de gevel gelijkvloerse verdieping niet aanvaardbaar. Als voorwaarde wordt gesteld dat dit geveldeel in dezelfde witte kleur als deze van de bepleistering op de bovenliggende verdiepingen wordt geschilderd. Er wordt immers gestreefd naar een homogeen kleurgebruik voor de volledige gevel en een materiaal- en kleurgebruik dat in overeenstemming is met de architectuur en bouwstijl van het pand.

#### Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

#### Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

**Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.**

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

#### Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk [https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4\\_DWAsystemen\\_07\\_2014.pdf](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

**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 is 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.

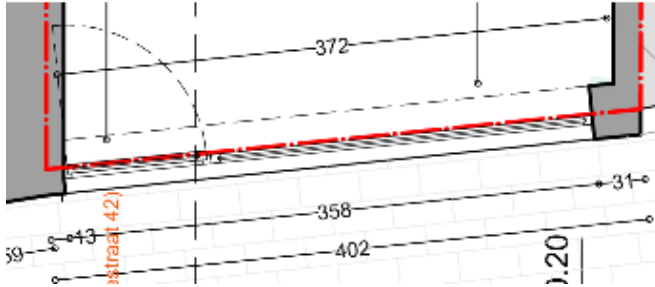
**De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.**

Indien de regenwaterpijp verder dan 3 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

#### Openbaar domein *Opbouw*

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

**De ramen en deuren dienen binnen de perceelsgrenzen voorzien te worden.**



### Artikel 3:

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### Gevelpubliciteit

Er wordt geen voorstel voor publiciteit op het handelspand opgetekend. Er zal hiervoor een afzonderlijke Omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Volgende richtlijnen worden hiervoor al ter informatie meegegeven.

Zaakgebonden publiciteit van een handelspand moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Aantal: maximum 1 keer de naam van het pand op de gevel en maximum 1 dubbelzijdig uithangbord per handelspand
- Plaats van de publiciteit: boven de gevelopeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de dorpels van de eerste verdieping
- Op het gevelvlak is enkel losse belettering is toegestaan. De letters moeten rechtstreeks op de gevel worden aangebracht en niet via een paneel of een (al dan niet verlicht) bord. De omvang mag niet domineren in het gevelbeeld van de gelijkvloerse verdieping en moet de schaal en architectuur van het pand respecteren.
- Dwars op de gevel: max. afmetingen 60 x 60 x10 cm (bevestiging inbegrepen).

Daarnaast wordt er ook verwezen naar het **politierglement op de private inname van de openbare weg of het openbaar domein**. Zie [Politierglement op de private inname van de openbare weg of het openbaar domein | Stad Gent](#)

#### 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 wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

#### Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

#### Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **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 aantoonde 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 inkennisstelling 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2025\_CBS\_00353 - OMV\_2024145733 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande handelwoning (met functiewijziging) naar een triplex appartement met gelijkvloerse handelsruimte - zonder openbaar onderzoek - Koestraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024145733**

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_Koestraat 42_G_B_3_10-47.pdf	HfbuloCDSAVbM9QuRhOd7g==
BA_Koestraat 42_G_B_1_8-47.pdf	luePoRDhgMz35mOW2ycKgQ==
BA_Koestraat 42_G_B_2_9-47.pdf	DzA4jhyduFQuVwy2hGChyw==
BA_Koestraat 42_G_B_4_11-47.pdf	ft13s+gPJLrvDFseTB++yg==
BA_Koestraat 42_G_N_1_23-47.pdf	XDxyzZLqHWd3muXbzaBPEg==
BA_Koestraat 42_G_N_2_24-47.pdf	PrQsfwcLkSRipUHzfMNpQA==
BA_Koestraat 42_G_N_4_26-47.pdf	Hb1x8W8e230IBIWmu1OX1w==
BA_Koestraat 42_G_N_5_27-47.pdf	NB8A11bR4G4jiUKmkJrfTQ==
BA_Koestraat 42_I_B_1_2-47.pdf	My1dxXsFkopaN6isByncYA==
BA_Koestraat 42_I_N_1_17-47.pdf	Maufsd4+DVXjprKYQp6Eg==
BA_Koestraat 42_L_B_1_1-47.pdf	Y4hLAhzTVZXk6aYt5BJieg==
BA_Koestraat 42_L_N_1_16-47.pdf	56vZluZm6sTM+n4P3rISGw==
BA_Koestraat 42_P_B_1_3-47.pdf	1ioKVu+9wZ9b8EnW4pY9Lg==
BA_Koestraat 42_P_B_2_4-47.pdf	BfqzN2/jkZyyg74CVqXNhg==

BA_Koestraat 42_P_B_3_5-47.pdf	3TRbHDepEqUyKg+BDjHZA==
BA_Koestraat 42_P_B_4_6-47.pdf	GdvpaJqFKPk5Akad6eQS2A==
BA_Koestraat 42_P_B_5_7-47.pdf	43AWcC+ur5PHlzsQ1B64sw==
BA_Koestraat 42_P_N_1_18-47.pdf	tBNFyn4TFOaCKE4sOr4aaA==
BA_Koestraat 42_P_N_2_19-47.pdf	jlkQcMDGCa8DU6WFWdn2g==
BA_Koestraat 42_P_N_3_20-47.pdf	4LB/Dx+y7C5Ad8TjjITGhw==
BA_Koestraat 42_P_N_3_25-47.pdf	vgibROVsvFUguzMmvrMamw==
BA_Koestraat 42_P_N_4_21-47.pdf	eOYTMC4IX/eFU8AOALLxoQ==
BA_Koestraat 42_P_N_5_22-47.pdf	N7tkT0p1bAwdsbmcCsPWXg==
BA_Koestraat 42_S_B_1_12-47.pdf	HGh3kVaRTmONDLtOpoc5kQ==
BA_Koestraat 42_S_B_2_13-47.pdf	iltG6DMrNyy8Nt6T1FsZUg==
BA_Koestraat 42_S_N_1_28-47.pdf	8YF9Nt1iMNmgIh4+J/5q0g==
BA_Koestraat 42_S_N_2_29-47.pdf	ZuLwqYWZ3RGxGuJ9qmCI5Q==
BA_Koestraat 42_T_B_1_14-47.pdf	CaxFSqtLV175vvRdKaHITA==
BA_Koestraat 42_T_B_2_15-47.pdf	mqJ2P+nyLI8arbZcNhulVw==
BA_Koestraat 42_T_N_1_30-47.pdf	mDRXl/D1ICwP0F0pD7SdMw==
BA_Koestraat 42_T_N_2_31-47.pdf	DgH+LUleXlp8NTiX7mM4bg==