



2025_CBS_02628 OMV_2024034450 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van 4 nieuwe gevelopeningen, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een fietsenberging - zonder openbaar onderzoek - Kortedagsteeg en Saghermansstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, 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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

EGGERMONT BV met als contactadres Korte Meer 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024034450) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van 4 nieuwe gevelopeningen, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een fietsenberging
- Adres: Kortedagsteeg 23-23a-23b en Saghermansstraat 2, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 747Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 28 januari 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek met de Kortedagsteeg en de Saghermansstraat in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met zowel een plat als hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het pand 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 is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/134713>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de functiewijziging van een polyvalente zaal (bij de handelsruimte) naar een appartement. Het perceel in kwestie is ca. 520m² groot, heeft een totale diepte van 39m30 bij een breedte van 12m00 (gemeten langsheen de Kortedagsteeg). Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen en is afgewerkt met een plat dak. Het pand neemt de volledige perceeloppervlakte in beslag. Op de souterrain, gelijkvloers en eerste verdieping (volgens de ingediende plannen niveaus 0, 1 en 2) bevinden de handelsruimtes en op de bovenliggende verdiepingen (niveaus 3 en 4) een meergezinswoning. De meergezinswoning bestaat uit 2 entiteiten, zijnde een 1-slaapkamerappartement en een 3-slaapkamerappartement met een gemiddelde NVO van 182,51m².

Volgende aanpassingen worden aan het gebouw voorzien:

- **Fietsenstalling:** Het pand beschikt langsheen de Saghermansstraat over een inpandige garage met 3 autostaanplaatsen (niveau 0). Hierin wordt in de nieuwe toestand een fietsenberging ingericht met 10 fietsstalplaatsen.
- **Polyvalente ruimte:** De polyvalente ruimte horende bij de handelszaak aan de achterzijde van de eerste verdieping (niveau 2), wordt ingericht als een twee-slaapkamerappartement met een totale netto-vloeroppervlakte van 84m². Deze beschikt over een mezzanine aan de achterzijde die wordt ingericht als slaapkamer. Na het toevoegen van deze woonentiteit bedraagt de totale gemiddelde netto-vloeroppervlakte van alle woonentiteiten samen 149,67m².
- **Dakterras:** Horende bij de nieuwe woonentiteit op de eerste verdieping (niveau 2) wordt er op het platte dak van de onderliggende bouwlaag een dakterras van ca. 28,5m² voorzien.

Deze is 6m65 diep en 4m30 breed. Het terras wordt voorzien van een borstwering van 1m hoog.

- Uitpandig terras: Op de tweede verdieping (niveau 3 volgens de plannen) wordt er ter hoogte van de achtergevel binnen een bestaand volume een inpandig terras voorzien. Als aanvulling hierop wordt er een uitpandig terras voorzien van 11m² met een borstwering van 1m hoog. Deze is 4m15 breed en 2m80 diep. Dit terras komt ca. 3m83 dieper dan de rechter aanpalende en wordt voorzien van een zichtscherp. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingmuur met 2m20 over een lengte van 2m80.
- Aanpassingen gevels: In functie van de toegang van het dakterras op de eerste verdieping (niveau 2 volgens de plannen) wordt er 1 nieuwe deuropening in de zijgevel voorzien. Verder worden er op de tweede verdieping (niveau 3) op de kop van het gebouw 2 nieuwe raamopeningen voorzien. Op de derde verdieping (niveau 4) wordt er op de kop van het gebouw 1 nieuwe raamopening voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 09/06/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1981/652)
- Op 02/06/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand tot handelspand (+ ondergrondse stock) met 2 bovenliggende wooneenheden. (2005/168)
- Op 26/01/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand tot handelspand (+ondergrondse stock) met 2 bovenliggende wooneenheden (regularisatie van vergunning met nr. dsrp/ba/2005/168 dd. 2/6/2005). (2005/734)
- Op 03/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een winkel en de gevelwijziging. (2008/86)
- Op 13/12/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een appartementsgebouw. (2012/699)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 13 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend met volgende wijzigingen: De plannen werden aangepast naar aanleiding van een ongunstig advies van de Brandweer.

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

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- 2° de wijzigingen hebben niet tot gevolg dat een openbaar onderzoek over de gewijzigde aanvraag zou dienen te worden georganiseerd.

De gevraagde wijzigingen zouden volgens de aanvrager tegemoet komen aan een ongunstig brandweeradvies. Hiervoor moeten verschillende adviesinstanties opnieuw om advies worden gevraagd. Op dit moment is er binnen de vereenvoudigde procedure onvoldoende tijd om de adviesinstanties opnieuw te bevragen. Daarnaast is het ongunstig brandweeradvies niet de enige weigeringsgrond is deze omgevingsvergunningsaanvraag. Omwille van deze redenen werd het wijzigingsverzoek op 14 maart 2025 niet aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

1/ BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 februari 2025 onder ref. 035532-007/PJ/2025: **ongunstig**, de woning voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Het betreffende bouwproject wordt negatief geadviseerd om de volgende redenen:

Brandweerzone Centrum vraagt dat iedere woonentiteit rechtstreeks bereikbaar is voor de autoladder en dit binnen de 10m vanaf een opstelplaats of de berijdbare openbare weg.

Aanmerking:

De nieuwe woonentiteit op de verdieping +2 beschikt niet over een gevelopening of terras dat rechtstreeks kan bereikt worden door de autoladder van de brandweer. De Saghermanstraat is niet berijdbaar voor brandweerwagens.

Het volledige advies moet worden gelezen op het Omgevingsloket – Zie bijlage.

Noot van de Omgevingsambtenaar: Het ontwerp voldoet niet aan de Brandweervereisten van de Brandweerzone Centrum bijgevolg komt voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

2/ FLUVIUS

Advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. 5000091047: **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig**. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Integrale advies te raadplegen op het Omgevingsloket.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is

volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.
De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, volgend punt wordt besproken:

- **Artikel 5.6: Oppervlaktevereisten;**

Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor fietsenstalling maken we een onderscheid tussen enerzijds wat nodig is voor bewoners en bezoekers, en anderzijds de oppervlakte nodig voor standaardfietsparkeerplaatsen en die voor buitenmaatse fietsen. §1 Ruimte voor bewoners – Bij een standaardfietsenstalling is 2,2m² nodig per fietsparkeerplaats om een fiets comfortabel te stallen, inclusief aanbindmogelijkheid en manoeuvreerruimte. Bij gebruik van een hoog-laagsysteem kan de nodige oppervlakte per fietsparkeerplaats verlaagd worden tot 1,6m². Dit komt doordat de fietsen dichter bij elkaar kunnen gestald worden, waardoor de totale oppervlakte die nodig is, verkleint.

Toetsing: niet conform: Er worden in huidig voorstel 10 fietsen in een hoog-laag opstelling voorzien op een oppervlakte van 14m². Volgens de huidige parkeernorm kunnen op dergelijk oppervlakte maximaal 8 tot 9 fietsen geplaatst worden. De fietsenstalling die in huidig voorstel aanwezig is voldoet naar aantallen maar de vrije doorgang achter de fietsen voldoet niet aan de minimale eisen. Hierbij dient het gangpad minimum 2m te bedragen en de zone voor het stallen van de fietsen ook 2m te bedragen, waarbij een totaal van minstens 4m vereist is. Het pand beschikt over een voldoende grote inpandige garage wat het inrichten van een comfortabele fietsenberging mogelijk zou maken. Echter kan er niet akkoord worden gegaan met de geboden oplossing in huidig voorstel en wordt de aanvraag **ongunstig** beoordeeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

9. BEKENDMAKING

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

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Tijdens een plaatsbezoek kon vastgesteld worden dat de bebouwing een historische, architecturale en esthetische waarde heeft. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels:
 - * De voorgevel is bijzonder rijk uitgewerkt met de uitzonderlijke toepassing van geglazuurde tegels met Lodewijk XVI-sierelementen, een breder zijrisaliet met loggia op een versierde console en opengewerkt balkon. De attiek is een element dat kenmerkend is voor deze architectuur en vrij uitzonderlijk is in het stadsbeeld. De geleding, ritmering en het buitenschrijnwerk zorgen voor een waardevol totaalontwerp dat in de Kortedagsteeg een prominente rol opeist.
 - * De zijgevel is ook authentiek met een kenmerkende vormgeving voor een secundaire gevel, met een baksteenparement, speelse ritmiek van raamopeningen, een deuringang die toegang verleent tot de woonentiteiten. Ook hier bepalen de geleding, ritmering, de materialiteit en het buitenschrijnwerk de erfgoedwaarde.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, de keldergewelven en de trappartijen. De hoofdtrap is een monumentale bordestrap die zich centraal op het plan bevindt en de gelijkvloerse met de eerste verdieping verbindt. De diensttrap heeft een eenvoudige vormgeving en bevindt zich rondom een liftkooi, wat voor de bouwperiode nl. 1907 een zeer moderne uitrusting betrof.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een vroeg 20ste-eeuwse herenwoning ontworpen voor een zeer vooraanstaand persoon (de Smet de Naeyer) en zijn familie. De statige salons in het hoofdgebouw die ontsloten worden via een monumentale trap gecombineerd met de kleinere vertrekken die ontsloten worden door de diensttrap ter hoogte van de Saghermansstraat.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en de dragende structuur.
- Authentieke interieurelementen: verschillende salons volledig uitgewerkt in neostijlen (neo-Vlaams, neorococo), sierlijsten, schouwen, binnenschrijnwerk, lambriserings e.d.m.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. Volgende werken worden beoordeeld:

Polyvalente ruimte: De aanvraag betreft een functiewijziging van een polyvalente ruimte op de eerste verdieping (niveau 2) van het gebouw zijde Saghermansstraat tot een bijkomende woonentiteit binnen een meergezinswoning. Principieel is er geen bezwaar tegen de gevraagde functiewijziging. De meergezinswoning blijft voldoen aan de vooropgestelde mix en er blijven voldoende ruime entiteiten aanwezig in het gebouw. De bouwkundige ingrepen die hieraan gekoppeld zijn houden voldoende rekening met de intrinsieke erfgoedwaarde van deze ruimte.

Fietsenstalling: Het kan positief bevonden worden dat er een fietsenstalling wordt voorzien in de inpandige garage. Echter wordt deze op een onlogische locatie en manier ingericht dat deze niet efficiënt bruikbaar is. Zo beschikt deze maar over een totale breedte van ca. 2m33, waar deze minstens 4m zou moeten zijn. Het pand beschikt over een ruime inpandige garage die de mogelijkheid biedt om een kwalitatieve fietsenberging te voorzien. De aanvraag wordt op dit punt **ongunstig** beoordeeld. Dit zou oplosbaar zijn met een bijzondere voorwaarde maar gezien er een meer fundamentele weigeringsgrond is, wordt dit een bijkomende weigeringsgrond.

Dakterras: Er is principieel geen bezwaar tegen het inrichten van een buitenruimte horende bij de nieuwe entiteit. De doorbrekingen die noodzakelijk zijn om toegang te verlenen tot dit dakterras passen zich in de architectuur van de bebouwing in en zijn qua afmetingen aanvaardbaar. De locatie en de vorm van het dakterras is echter niet aanvaardbaar. Het terras (incl. borstweringen) wordt ingericht tot een diepe bouwdiepte. Om de impact naar de aanpalende burens en de onmiddellijke omgeving te beperken wordt bij voorkeur het terras minder diep ingericht of ingericht langsheen de straatzijde binnen de bestaande bouwdiepte van het hoofdgebouw.

Uitpandig terras: Ondanks op de plannen de vermelding wordt gemaakt dat er geen wijzigingen zijn ter hoogte van de gemene muur, is dit wel het geval. Om het uitpandig terras te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek betreft lichten en zichten moet het terras over een zichtschermscherm beschikken van minstens 1,9m hoog. Dit wordt zo voorzien in het ontwerp. Gezien de specifieke ligging kan akkoord worden gegaan met de realisatie van een uitpandig terras in de hoek van het gebouw voor het realiseren van een buitenruimte bij een woonentiteit op niveau 3. Daar aansluitend wordt een inpandig terras gecreëerd. Hiermee kan niet akkoord worden gegaan. De bouwfysische impact hiervan op het interieur van het gebouw zal nadelig zijn, dit wordt **ongunstig** beoordeeld. Bovenstaande zouden oplosbaar zijn met een bijzondere voorwaarde of makkelijk uit te sluiten zijn uit de vergunning, echter zijn er meer fundamentele weigeringsgronden.

Aanpassingen gevels: Er kan akkoord gegaan worden met het maken van een bijkomende raamopening in de gevel zichtbaar vanaf het openbaar domein op de derde verdieping (niveau 4). In deze kamer is er in het interieur geen waardevolle afwerking bewaard met sierplafond en/of schouwmantel. Bovendien is de bestaande daglichttoetreding beperkt aangezien de bestaande raamopening klein is. De positie en de grootte van de nieuwe raamopening is afgestemd op de architecturale vormgeving van de waardevolle gevel.

Er kunnen geen raamopeningen gemaakt worden op de tweede verdieping (niveau 3) in de gevel op de hoek van de Kortedagsteeg en de Saghermansstraat. Deze ingreep wordt ongunstig beoordeeld vanuit erfgoedpunt omwille van de impact op de interieurafwerking in deze kamer. In het interieur is er nog een schouwmantel en bijhorend sierplafond met lijstwerk aanwezig. De nieuwe raamopeningen impliceren het verwijderen van deze schouwmantel

waardoor ook het sierplafond haar waarde verliest aangezien de sierlijst de contour van het schouwlichaam volgt.

Er kan vanuit een erfgoedstandpunt niet akkoord gegaan worden met het maken van twee bijkomende raamopeningen op de tweede verdieping op de hoek van de Kortedagsteeg en de Saghermansstraat, dit wordt **ongunstig** beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig stedenbouwkundig advies, het voorstel is strijdig met de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement (artikel 5.6 oppervlaktevereisten fietsenberging), voldoet niet aan de minimale brandweervereisten inzake brandveiligheid en de aangevraagde werken getuigen niet van een goede erfgoedzorg. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke plaatselijke aanleg en komt deze niet voor vergunning in aanmerking.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van 4 nieuwe gevelopeningen, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een fietsenberging aan EGGERMONT bv (O.N.:0823251569) gelegen te Kortedagsteeg 23-23a-23b en Saghermansstraat 2, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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:
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 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_02628 - OMV_2024034450 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van 4 nieuwe gevelopeningen, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een fietsenberging - zonder openbaar onderzoek - Kortedagsteeg en Saghermansstraat, 9000 Gent - Weigering