



2025_CBS_10802 OMV_2025123908 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen van 1 appartement naar 2 appartementen binnen een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, 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?

Bruno Van Verdegheem met als contactadres Vaderlandstraat 1, 9000 Gent en LUBRUS INVEST NV met als contactadres Diksmuidestraat 56 bus 14, 8300 Knokke-Heist hebben een aanvraag (OMV_2025123908) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het opsplitsen van 1 appartement naar 2 appartementen binnen een meergezinswoning
- Adres: Kortrijksesteenweg 507, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 2K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 18 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek tussen de Kortrijksesteenweg en Fortlaan in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, met een variërende typologie van eengezinswoningen met 3 bouwlagen en hellend dak tot meergezinswoningen van 7 of meer bouwlagen met plat dak.

Historiek

Voorafgaand huidige aanvraag werd er een identieke aanvraag (OMV_2025076532) ingediend. Deze aanvraag werd na het verkrijgen van een ongunstig advies ingetrokken en opnieuw onder de vorm van huidige aanvraag ingediend. De aanvraag die nu voorligt herneemt integraal de voorgaande plannen met bijkomende motivatie.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het opsplitsen van 1 appartement naar 2 appartementen op de 7^{de} verdieping van een meergezinswoning. Deze opsplitsing werd oorspronkelijk vergund maar nooit uitgevoerd. In rechtmatige toestand is er op de 7^{de} verdieping een 4-slaapkamerappartement van ca. 200 m² NVO en een buitenruimte (terras) van 3 m² en 2,5 m² aanwezig. Deze wordt in huidige aanvraag opgesplitst in een 2-slaapkamerappartement van 94 m² NVO met een buitenruimte van 3 m² en 2-slaapkamerappartement van 108 m² NVO met een buitenruimte van 2,5 m². Verder worden er geen wijzigingen voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/09/1962 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 28 appartementen en een benzinstation op de benedenverdieping, na het slopen van zes huizen (Litt. K-31-62).
- Op 18/10/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een benzinstation met woongelegenheden tot kantoorruimte (2001/288).
- Op 23/10/2003 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie voor wijziging gevel ten overstaande van de vergunde gevel (wijziging vergunning nr. 2001/288 van 18 oktober 2001) (2003/637).
- Op 27/01/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de aanvraag omvat de regularisatie voor een wijziging aan de voorgevel ten overstaande van de vergunde gevel (wijziging vergunning nr. 2001/288 van 18 oktober 2001) (2004/779).

- Op 30/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een deuropening in een appartementsgebouw tussen een privatieve garage en de gemeenschappelijke inkomhal (2012/46).

Handhaving

De kantoorfunctie wordt als rechtmatig tot stand gekomen beschouwd.

Er is een vergunning voor 2 appartementen maar nooit uitgevoerd, de huidige situatie van 1 ruim appartement dateert van 1961 of kort daarna. We moeten de huidige toestand dus als rechtmatig tot stand gekomen situatie beschouwen.

Een opdeling, zoals destijds in 1961 vergund kan dus enkel wanneer daarvoor een nieuwe vergunning kan bekomen worden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

3.1. Brandweerzone Centrum

Gunstig advies afgeleverd op 3 november 2025 onder ref. 027016-004/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG.

3.2. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 30 oktober 2025 onder ref. 5000113821:

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

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

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor elektriciteit:

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis

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

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

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

Artikel 4.19 – Private buitenruimte;

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Toetsing: Vrijstelling:

Huidige aanvraag gaat louter uit van het opsplitsen van 1 appartement in 2 entiteiten zonder enige aandacht te hebben voor de kwaliteitsverhoging van de nieuwe entiteiten of deze entiteiten te confirmeren aan de huidige regelgeving. Dit element werd ook ongunstig beoordeeld in voorgaande aanvraag. Het behoud van de zeer kleine buitenruimtes die niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen getuigt niet van een doordacht ontwerp. Het gaat hier om 2 ruime 2-slaapkamerappartement met een klein balkon die onvoldoende diep zijn om deze als kwalitatief te kunnen beschouwen. Er wordt echter volgende motivatie aangeleverd:

'1/ Geen bouwkundige aanpassing mogelijk: De buitengevels en het betonskelet van het gebouw blijven volledig ongewijzigd. Een uitbreiding van de terrassen buiten het bestaand volume is constructief onmogelijk zonder de draagstructuur, de gevelritmiek en de gemeenschappelijke bouwdelen aan te tasten. De bestaande terrassen bevinden zich ter hoogte van de keuken, waar de indeling van het appartement en de positie van de buitengevel geen enkele mogelijkheid bieden om bijkomende buitenruimte te creëren of oppervlakte af te nemen van de binnenruimten zonder impact op het functionele gebruik en de woonkwaliteit van de keuken en leefruimte. Het functionele gebruik en de woonkwaliteit van de keuken en de leefruimte laten we voorrang nemen op het inpandig uitbreiden van de terrassen.

2/ Het wijzigen van het uitzicht van het gebouw door bijvoorbeeld de bestaande terrassen inpandig uit te breiden is daarenboven strijdig met de basisakten van het gebouw.

3/ De bestaande terrassen maken deel uit van de oorspronkelijk vergunde toestand. De aanvraag brengt geen volumetoename of wijziging van de buitencontouren met zich mee. Het maximaal vergunde bouwvolume van het gebouw werd bij de oorspronkelijke vergunning volledig benut, waardoor geen bijkomende uitbreidingen mogelijk zijn binnen de bestaande stedenbouwkundige en constructieve grenzen.

4/ Ruimtelijke kwaliteit en ligging: Het appartement is gelegen op de zevende verdieping en geniet door zijn hoogte en ligging aan het Citadelpark van een uitzonderlijke lichtinval en een breed, onbelemmerd uitzicht. De combinatie van de gunstige oriëntatie, de natuurlijke bezonning en het visuele contact met de groene omgeving draagt in sterke mate bij tot de woonkwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteiten compenseren ruimschoots de

beperkte oppervlakte van de private buitenruimten en verzekeren een aangename, open en kwalitatieve woonbeleving.'

Huidige motivatie kan worden gevolgd gezien het over louter een opsplitsing van één entiteit naar twee entiteiten gaat zonder constructieve ingrepen. Het wordt echter betreurd dat er geen bijkomende onderzoek wordt gedaan om de entiteiten te gaan voorzien van een grotere, kwalitatievere buitenruimte.

Artikel 5.4 – Aantal fietsparkeerplaatsen;

Bij uitbreidingen of toename van het aantal woningen, wordt de norm steeds berekend op de nieuwe toestand. Hier is dus niet de omvang van een eventuele uitbreiding bepalend, wel het totaal aantal woningen.

Toetsing: Vrijstelling:

Er wordt een uitbreiding van het programma voorzien zonder het voorzien van enige fietsenberging. Hierbij wordt er aan de hand van artikel 5.7 een afwijking gevraagd met volgende motivatie:

'Bij de toelichting word gesteld dat het te verantwoorden om minder fietsparkeerplaatsen te realiseren dan de parkeernorm als minimum voorschrijft, bij 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. Op het gelijkvloers van het appartementencomplex bevinden zich een bureau en inkomhal, waardoor geen bijkomende of nieuwe fietsparkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. In de kelder bevinden zich wel twee private kelders waar een fiets zou kunnen worden opgeborgen. Er is ook één garage op 100 m, gelegen te Oude Fortweg. Er is een inrit zowel op de Fortlaan (100 meter van het appartement) als via de hoek burggravenlaan / Kortrijksesteenweg die dienst kan doen als fietsenberging.'

Deze motivatie wordt deels gevolgd. Het klopt dat er op de gelijkvloerse verdieping een andere functie dan wonen aanwezig is, wat het implementeren van een fietsenstalling technisch moeilijk maakt. Echter is het pand volledig onderkelderd en beschikt elke entiteit over een afzonderlijke bergruimte die zouden kunnen instaan voor het voorzien van private fietsenberging. Hieraan wordt een opmerking gekoppeld.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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.

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 aanvraag beperkt zich tot de 7^{de} verdieping van een meergezinswoning. Hierbij wordt een bestaand 4-slaapkamerappartement van ca. 200 m² NVO opgesplitst tot 2x 2-slaapkamerappartement van respectievelijk 94 m² NVO en 108 m² NVO. Ruimtelijk is er geen bezwaar tegen de vooropgestelde opsplitsing. De meergezinswoning beschikt over uitsluitend ruime 2- en 3-slaapkamerappartement waardoor na de opsplitsing de mix en het gemiddelde netto vloeroppervlakte blijft voldoen. Hierbij vereist volgend element een bijkomende beoordeling:

- De aanvraag gaat uit van het behoud van de zeer kleine buitenruimtes die niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen, wat getuigd van louter een opsplitsing en geen verder uitgedacht ontwerp. Het gaat hier om 2 ruimte 2-slaapkamerappartement met een klein balkon die onvoldoende diep zijn om deze als kwalitatief te kunnen beschouwen. Er kan dus geoordeeld worden dat de private buitenruimtes onvoldoende kwalitatief zijn. Echter wordt er grondig gemotiveerd dat het hier louter om een opsplitsing van één entiteit naar twee entiteiten gaat zonder constructieve ingrepen. Gezien de beperkte werken kan er in deze context akkoord worden gegaan met behoud van de bestaande buitenruimtes.

Het wordt betreurd dat er geen bijkomend onderzoek wordt gedaan om de bovenste entiteiten te gaan voorzien van een hogere woonkwaliteit door middel van een grotere buitenruimte. Gezien de werken louter een opsplitsing betreffen kan er akkoord worden gegaan met de huidige aanvraag.

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_2025123908_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 opsplitsen van 1 appartement naar 2 appartementen binnen een meergezinswoning aan Bruno Van Verdegheem en LUBRUS INVEST nv (O.N.:0666677040) gelegen te Kortrijksesteenweg 507, 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 november 2025 met kenmerk 027016-004/PV/2025).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsenberging

Er dient onderzocht te worden of er voor de nieuwe entiteiten in de privaatieve berging een voldoende kwalitatieve fietsenberging ingericht kan worden.

Huisnummer

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

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

Openbaar domein, werfzone

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.

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).

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, 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 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.

2025_CBS_10802 - OMV_2025123908 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen van 1 appartement naar 2 appartementen binnen een meergezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025123908

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_opslitsingapp._I_V_1_126-FS.pdf	NG0sDeicuqkkEgYcVsFNng==
BA_opslitsingapp._G_B_L&R_126-FS.pdf	agdw3rLpvTjncZ+eISqt7w==
BA_opslitsingapp._G_N_L&R_126-FS.pdf	RIHAcSJpkyNnDssplLvdCQ==
BA_opslitsingapp._G_V_L_126-FS.pdf	sXzvDSrsrSnWZarYQynjTw==
BA_opslitsingapp._G_V_R_126-FS.pdf	/xvfXeL5m6im9eZF62vysQ==
BA_opslitsingapp._I_B_1_126-FS.pdf	2vKfBloi1MQS6UIFe4MyA==
BA_opslitsingapp._I_N_1_126-FS.pdf	OSNOkB6vw3qyG1PnH9nYDA==
BA_opslitsingapp._L_B+N_1_126-FS.pdf	XzyGLRIOkdSzn9aNGS6TXg==
BA_opslitsingapp._P_B_-1_126-FS.pdf	VI7/AsSdbL6WJp67VfYNQ==
BA_opslitsingapp._P_B_0_126-FS.pdf	q7sEEVS4nLjtGWypbeFpew==
BA_opslitsingapp._P_B_1-5_126-FS.pdf	UVnpyJ9ipDPk1SJEXG3VGA==
BA_opslitsingapp._P_B_6_126-FS.pdf	1wtnmulaUiJqLOFxtVz0Lg==
BA_opslitsingapp._P_B_7_126-FS.pdf	kng6KhV1BqO8vdSygYr+xA==
BA_opslitsingapp._P_B_dak_126-FS.pdf	If7QzQkVJDj8pOrHaqJQ7g==

BA_opslitsingapp._P_N_-1_126-FS.pdf	zvPOp07dWPoQVe1Akqv2Mw==
BA_opslitsingapp._P_N_0_126-FS.pdf	Yen61t5EHWyCe1r/1/ELjg==
BA_opslitsingapp._P_N_1-5_126-FS.pdf	NtfuZSm0u2S+ieYPuLJfPQ==
BA_opslitsingapp._P_N_6_126-FS.pdf	wgQtWrdUnYwZoPU6Hkyv8g==
BA_opslitsingapp._P_N_7 verdeling_126-FS.pdf	BBOOnFe5oER+3BPEwiMcZrw==
BA_opslitsingapp._P_N_7_126-FS.pdf	LamcbNrwzRRRR3MD3267Nw==
BA_opslitsingapp._P_N_dak_126-FS.pdf	mV/NiBkoX8/79IHbhXU16Q==
BA_opslitsingapp._P_V_-1_126-FS.pdf	pD5ApH0ncYZEdDNmC4XiVg==
BA_opslitsingapp._P_V_0_126-FS.pdf	6xlSaO9Um1vBow345HNUvw==
BA_opslitsingapp._P_V_1-5_126-FS.pdf	QeQLlwEVrtn3HIRBgbjSNQ==
BA_opslitsingapp._P_V_6_126-FS.pdf	mrV0QB6fvldIKZCJ95zrKQ==
BA_opslitsingapp._P_V_7_126-FS.pdf	AbzOKLGjmHH5+yYVIY2a7g==
BA_opslitsingapp._P_V_dak_126-FS.pdf	i36WwFbtOGI4aUnmRRv70Q==
BA_opslitsingapp._S_B_AA_126-FS.pdf	Xf96a84VCOs9CZTzJjpW0g==
BA_opslitsingapp._S_B_BB_126-FS.pdf	V1ice1bpR8Ze18PilNonZA==
BA_opslitsingapp._S_B_CC_126-FS.pdf	pPPHfuMSDiobjwhctfvjFw==
BA_opslitsingapp._S_B_principedoorsne de A_126-FS.pdf	Sd8t9SFL/shTX3ST0IExaA==
BA_opslitsingapp._S_N_AA_126-FS.pdf	d0wK6zPaeOv007i7QGpDrw==

BA_opslitsingapp._S_N_BB_126-FS.pdf	esUc01oUO6VCbayYEsmHSw==
BA_opslitsingapp._S_N_CC_126-FS.pdf	/j+3211WXs0xJh5B4/nPow==
BA_opslitsingapp._S_N_principedoorsne de A_126-FS.pdf	z2zJZv20ENukcqLLRPAMbw==
BA_opslitsingapp._S_V_AA_126-FS.pdf	AOuY0fOLkYN88MEk01ioXA==
BA_opslitsingapp._S_V_BB_126-FS.pdf	SdZrGnPZgoszONULNzStyw==
BA_opslitsingapp._S_V_CC_126-FS.pdf	qzadB1zMRIJiqvex8FeAQw==
BA_opslitsingapp._T_B_L&R_126-FS.pdf	d5wOJD+vIxnQd+vBh076Dw==
BA_opslitsingapp._T_N_L&R_126-FS.pdf	Oepx7yv3Z4hSqtKB/oiRWg==
BA_opslitsingapp._T_V_L_126-FS.pdf	E9OIV3ZFP1G7QdHC2zF4cQ==
BA_opslitsingapp._T_V_R_126-FS.pdf	/bTGrAgp8Fs3L9Ugp7z98g==