



2025_CBS_06791 OMV_2025072935 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van een gevelopening, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een fietsenberging - zonder openbaar onderzoek - Kortedagsteeg en Saghermansstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

EGGERMONT BV met als contactadres Korte Meer 15, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025072935) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

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

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 juli 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 van 20m² 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. 17,8m² voorzien. Deze is 4,15m diep en 4,3m breed. Het terras wordt voorzien van een borstwering van 1m hoog.

- **Uitpandige terrassen:** Op de tweede verdieping (niveau 3 volgens de plannen) wordt er ter hoogte van de achtergevel een uitpandig terras van 11m² met een borstwering van 1m hoog voorzien. Deze is 4m15 breed en 2m80 diep. Dit terras komt ca. 3m83 dieper dan de rechter aanpalende en wordt voorzien van een zichtschermbord op ca. 30cm van de perceelsgrens. Dit zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 2m20 over een lengte van 2m80.
Langsheen de gevel aan de Saghermansstraat wordt er een uitpandig vluchterras voorzien in functie van de brandveiligheid van het nieuwe appartement. Dit terras is voorzien op een vrije hoogte van ca. +7,85m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en springt maximaal 60cm uit voorbij de rooilijn.
- **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. 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:

Omgevingsvergunningen

- Op 20/03/2025 werd een weigering afgeleverd 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. (OMV_2024034450)

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)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 juli 2025 onder ref: 035532-011/PJ/2025

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

Bijzonder aandachtspunt

Er wordt benadrukt dat de nieuwe woonentiteit (verdieping +2) moet beschikken over een raamopening of terras dat rechtstreeks bereikbaar is voor de autoladder van de brandweer. De

afstand tot deze gevelopening of terras mag niet groter zijn dan 10m, gemeten vanaf de rand van de - voor de brandweer - berijdbare openbare weg (Kortedagsteeg).

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 7 juli 2025 onder ref: 5000103318.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

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

Het project ligt in de nabijheid van een 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.

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 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 project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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. 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.

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.

9. 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 20^{ste}-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, lambriseringen 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. Deze is voldoende ruim en voorziet een voldoende aantal plaatsen voor het gewenste programma. De fietsenstalling zorgt voor een verhoging van de algehele woonkwaliteit.
- Dakterras: Er is 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 zijn afgestemd op de aanwezige burens en blijft beperkt qua bouwdiepte om zo de impact op de aanpalende burens te beperken.
- Uitpandige terrassen: 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 zichtscherm 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.

Verder wordt er in functie van brandveiligheid en het toegankelijk maken van het appartement in de Saghermansstraat voor de brandweer een voorbij de rooilijn uitkragend vluchtterras voorzien met een uitkraging van 60cm. Deze is zowel vanuit een ruimtelijk als erfgoeddoogpunt aanvaardbaar en inpasbaar in de omgeving. Het is echter niet de bedoeling dat dit terras effectief als buitenruimte wordt ingericht en deze kan louter in gebruik genomen worden als vluchtterras. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

- Aanpassingen gevels: Er kan een bijkomende raamopening gemaakt worden in de gevel zichtbaar vanaf het openbaar domein op de derde verdieping. 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.

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_2025072935 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van een gevelopening, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een fietsenberging aan EGGERMONT bv (O.N.:0823251569) gelegen te Kortedagsteeg 23-23B en Saghermansstraat 2, 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 7 juli 2025 met kenmerk 035532-011/PJ/2025).

Vluchtterras

Het vluchtterras kant Saghermansstraat kan louter in gebruik genomen worden als vluchtterras en kan niet als private buitenruimte in gebruik genomen worden.

Riolering

De regenwaterafvoer (RWA) van de nieuwe terrassen mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne rioleringsstelsel.

Deze dient te infiltreren, aangesloten te worden op de regenwaterput of op de interne RWA leiding.

Alle afvalwater-producerende functies dienen aangesloten te worden op de afvalwaterleiding (DWA) van het interne reeds gescheiden stelsel. In geen geval mag dit op de regenwaterleiding (RWA) aangesloten worden.

Alle eventuele bijkomende afvoeren van fecaliën moeten via de eventuele bestaande septische put geloosd worden op de interne DWA-riolering.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpassend rioleringsstelsel.

Openbaar domein

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of

verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalt termijn 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 vervul 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 ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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 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_06791 - OMV_2025072935 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging van een polyvalente zaal naar een appartement, het voorzien van een
gevelopening, het inrichten van 2 terrassen aan de achtergevel en het inrichten van een
fietsenberging - zonder openbaar onderzoek - Kortedagsteeg en Saghermansstraat, 9000 Gent -
Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025072935

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_Kortedagsteeg-_G_N_1.pdf	mC7Sxyu1VGGKeN7z7w5wJQ==
BA_Kortedagsteeg-_G_B_1.pdf	owG7I7WVhI8/OkCjrjJOHw==
BA_Kortedagsteeg-_G_B_2.pdf	hYXNiO/89Ysqk9xQPpsvKw==
BA_Kortedagsteeg-_G_B_3.pdf	DzMn5hlxCBv0VzL6Ru662Q==
BA_Kortedagsteeg-_G_B_4.pdf	n8MiW/AN0eLMQkZ3IrmYkg==
BA_Kortedagsteeg-_G_N_2.pdf	azQjv3KZ46CMHPu6/kFanQ==
BA_Kortedagsteeg-_G_N_3.pdf	4y9OKx/HWceoZ27ONLcnkg==
BA_Kortedagsteeg-_G_N_4.pdf	bG6WBKRQbx2yuOhViZByJg==
BA_Kortedagsteeg-_I_B_1.pdf	Lw+0Vsa8FCjWuSGrKWIMvA==
BA_Kortedagsteeg-_I_N_1.pdf	5PjVNcP7h4sQD/O7E+sbLw==
BA_Kortedagsteeg-_L_B_1.pdf	tOamsECfhvW9Uhw5YT091w==
BA_Kortedagsteeg-_L_N_1.pdf	6pAR6rdtyft8j7RyvuFhA==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_-1.pdf	YpKgjeYI3NqEjz6IAJmww==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_0.pdf	FmoHa5QmbsGcKmn4DEwzbg==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_1.pdf	lrTYzXi0j/5rEwQO2eEPcA==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_2.pdf	kKBzazw2b5+gOPPYDM6alG==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_3.pdf	m8NB6/KGXtG4cYLJvE1pUw==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_4.pdf	bl/laflixJ5NIP81+oO6HA==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_5.pdf	vuYtoiRyr5mH8jsi3r9jGw==
BA_Kortedagsteeg-_P_B_6.pdf	45SyyXMwLiFGUXFZIV+6Qw==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_-1.pdf	+nPUOI/dkY0pIGmgGwBdDw==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_0.pdf	7w8oeP6+gvOGjmgmFGrECw==

BA_Kortedagsteeg-_P_N_1.pdf	4nF1XVxNN2HOEMScL59l3w==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_2.pdf	B3aY2gCbDICsKQdtVuo5bQ==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_3.pdf	R7yjqbFyPgsEdNbRCR5usA==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_4.pdf	3f5PGc70cKY0FFG4POLi8A==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_5.pdf	7alm6hRvM73SQoME8lho1w==
BA_Kortedagsteeg-_P_N_6.pdf	ul01UTbZ/JgvVbdyVW75sg==
BA_Kortedagsteeg-_S_B_1.pdf	Ke0VNPAnKlp9AWwDLfPT8g==
BA_Kortedagsteeg-_S_N_1.pdf	Rx1zgY2DBZB8dcnnocnncQ==
BA_Kortedagsteeg-_T_B_1.pdf	UhbPL8ZnNuoMLmEBHip+rw==
BA_Kortedagsteeg-_T_B_2.pdf	x3Wmlg/T4XamzqupMeqf1A==
BA_Kortedagsteeg-_T_N_1.pdf	B9GyiMM/ghWy1cZg05CkjA==
BA_Kortedagsteeg-_T_N_2.pdf	BcdTuarawfHeESpAwnlxZw==