



2025_CBS_06822 OMV_2025073552 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met functiewijziging - zonder openbaar onderzoek - Hoogpoort, 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?

Mevrouw Elisabeth Leenknecht met als contactadres Fostierlaan 8, 9600 Ronse heeft een aanvraag (OMV_2025073552) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pand met functiewijziging
- Adres: Hoogpoort 33, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 1758E

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand is gelegen aan de Hoogpoort, in de Gentse binnenstad, in een stedelijke omgeving met een diverse mix van functies. Het gebouw omvat een meergezinswoning met op het gelijkvloers een handelsruimte, momenteel in gebruik als juwelierszaak.

Erfgoedwaarde

Het hoofdgebouw, met adres Hoogpoort 33, is beschermd als monument onder de naam “Goudsmedenhuis: hoofdgebouw”, omwille van zijn artistieke en historische waarde (Zie: [inventarisnummer 11120](#)). Daarnaast is het volledige perceel, inclusief alle bijgebouwen, opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit betreft niet enkel het hoofdgebouw, maar ook het aanpalende pand met een bepleisterde 19de-eeuwse lijstgevel en vermoedelijk een 16de-eeuwse kern (Zie: [inventarisnummer 133924](#)).

Het oorspronkelijke hoofdgebouw heeft een hoge intrinsieke erfgoedwaarde die bekrachtigd wordt door de bescherming als monument.

Ook het linker aanpalende pand heeft een hoge erfgoedwaarde, die tot uiting komt in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de voorgevel: de gelijkvloerse verdieping werd storend verbouwd door het inbrengen van een garagepoort. Voor het overige wijzen de overkragende gevel vanaf de eerste verdieping en de zichtbare gevelankers op een oudere kern die vermoedelijk (op basis van deze geveltypologie) teruggaat tot de 16^{de} eeuw. De huidige verschijningsvorm met een bepleisterde lijstgevel wijst op een 19^{de}-eeuwse aanpassing.
- Het uitzicht van het dak: een zadeldak met nok parallel aan de straat, afgewerkt met pannen naar Vlaams model.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen volgens een systeem van moer- en kinderbalken, de houten dakconstructie, keldergewelven en trappartijen.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een 16^{de}-eeuwse en later aangepaste burgerwoning.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en planindeling.
- Authentieke interieurelementen: zoals sierplafonds, schouwen, binnenschrijnwerk e.d.m.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers:

- Deze aanpassingen werden reeds vergund in OMV_2025021859.

2/ Functiewijziging op de eerste verdieping:

- De voorste kamer op de eerste verdieping, tot nu toe onderdeel van een woonfunctie, wordt gewijzigd naar handelsruimte.
- Deze ruimte – de historische gildekamer van de goudsmeden – wordt opengesteld voor bezoekers van de winkel. Hiermee wordt de oorspronkelijke symboliek van de kamer opnieuw geactiveerd, aangezien de uitbater (juwelenontwerpster Elisa Lee) de ruimte zal gebruiken als verlengstuk van haar atelier en winkel.

3/ Interne verbouwingswerken

De gildekamer wordt functioneel geïntegreerd in de winkelruimte. Hiervoor worden de volgende interne ingrepen voorzien:

- Aanpassingen aan de (noord-)westelijke muur, gelijkvloers:
 - Maken van een opening ter hoogte van de nieuwe trapdoorgang (mogelijk in historisch muurwerk).
 - Maken van een opening t.b.v. een doorgang naar het toilet (mogelijk in lichte stijlwand).
 - Gedeeltelijke sloop ter hoogte van de nieuwe berging.
- Aanpassingen aan de (noord-)westelijke muur, eerste verdieping
 - Openmaken van een nis t.b.v. de nieuwe trapdoorgang (in stijlwand).
 - Dichtmaken van een bestaande opening
- Plaatsing van een nieuwe inkomdeur naar het appartement op +1 vanuit de gemeenschappelijke traphal.
- Aanpassing van de bestaande keuken van de woonentiteit op de eerste verdieping.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/12/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vervangen van een vloerstructuur. (OMV_2024059969)
- Op 15/05/2025 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een meergezinswoning met functiewijziging. (OMV_2025021859)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/12/1979 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een glazen deur. (KW H-4-79)
- Op 23/04/1987 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van afbraak- en instandhoudingswerken. (1987/137)
- Op 07/07/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een open buitenterras op de 1e verdieping. (2004/698)

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 16 januari 2017 werd er vanuit dienst Toezicht (afdeling bouwtoezicht) een plaatsbezoek uitgevoerd op het adres gelegen te Hoogpoort 33+, Afd. 2 sectie B 1758 E.

Er werden toen in het complex 4 appartementen en 2 handelsruimtes vastgesteld.

Op basis van de gegevens waarover wij beschikken konden wij besluiten dat de opdeling al sinds 1991 aanwezig was. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat de opdeling een rechtmatig tot stand gekomen toestand betreft.

Het bouw misdrijf met betrekking tot het dakterras Hoogpoort 33 F, waarbij inkijk is in de tuin van de klager, is inmiddels verjaard.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar in de huidige stand van de wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund!

Er kunnen aldus geen rechten worden geput uit de wederrechtelijke toestand ter plaatse bij het indienen van een eventueel nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning. Enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden bij de beoordeling van de nieuwe aanvraag.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 15 juli 2025:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 24/06/2025. Voor de

gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies.

Motivering

De aanvraag betreft werken aan het voormalig Goudsmedenhuis aan de Hoogpoort 33 te Gent. Dit pand is bij M.B. van 24 september 1996 beschermd als monument omwille van de historische en artistieke waarden.

Deze aanvraag volgt op een eerdere aanvraag waarop het agentschap Onroerend Erfgoed deels gunstig met voorwaarden en deels ongunstig adviseerde (ref. 4.002/44021/32.105).

De aangevraagde werken omvatten:

(1) functiewijziging van de voorste kamer op +1 (gildekamer) van wonen naar handel

(2) interne verbouwingswerken

2.1 maken van een doorbreking in westelijke zijmuur op gelijkvloers i.f.v. doorgang naar trap thv een niet dragende invulwand

2.2 openmaken nis in westelijke zijmuur op verdieping +1 i.f.v. nieuwe trapdoorgang: opening in stijlwand

2.3 voorzien van een nieuwe trap rechtstreeks palend aan de westelijke zijmuur tussen gelijkvloers en verdieping +1

(3) wijzigingen aan de winkelpui op het gelijkvloers (vergund in OMV_2025021859)

3.1 aanpassen raamopeningen gelijkvloers: plaatsing van afgeronde profielen in de bovenlichten en onderaan de ramen

3.2 plaatsing nieuw buitenschrijnwerk (ramen en deuren van de winkelruimtes) in goudkleurig aluminium

3.3 plaatsing metalen rolhek met open structuur in centrale opening

3.4 schilderen pui

De interne verbouwingswerken en de positie van de nieuwe doorbrekingen doorheen het muurwerk

werden tijdens een plaatsbezoek op 7 mei 2025 verduidelijkt waarna het agentschap op 12 mei 2025

input bezorgde m.b.t. de mogelijkheden naar nieuwe doorbrekingen. De huidige aanvraag beantwoordt aan de meegegeven richtlijnen.

Ons advies is dan ook gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden:

- de voorwaarden zoals opgenomen in de eerdere aanvraag (ref. 2025021859) blijven van kracht.
- de kleurtint van de winkelpui op het gelijkvloers dient zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze van de zandstenen voorgevel. Vóór uitvoering koppelt u omtrent de definitieve kleurcode terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg;
- het nieuwe metalen rolluik voert u uit in een sobere kleurtint. Exacte detaillering en kleurtint legt u voor uitvoering terug met het agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Monumentenzorg.
- het herschilderen van de historische gildezaal op +1 alsook bijkomende publiciteit op de voorgevel zijn niet opgenomen in deze vergunning. Hiervoor dient u desgevallend nog een aparte toelating aan te vragen.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 juni 2025 onder ref. 075396-003/LA/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

Het metalen schaarhek moet gekoppeld worden aan de brandcentrale en in één beweging worden opengetrokken.

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 toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het gaat hier om een kleinschalige handelsfunctie, dat gecombineerd wordt met een nevenfunctie bedrijvigheid (ambachten). De publiek toegankelijke ruimte bedraagt ca 138 m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Die verplichting geldt echter niet bij verbouwingswerken als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

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

Bijkomend is het pand een beschermd monument. Wijzigingen aan de voorgevel zijn niet wenselijk vanuit erfgoed oogpunt. In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: *“De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte is voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit.”*

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

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 niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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. 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 aanpassingen aan de **winkelpui** werden in de voorgaande aanvraag (OMV_2025021859) reeds vergund en worden in huidige aanvraag dus niet verder beoordeeld. Hieronder een vermelding van de oorspronkelijke beoordeling:

*'De aangevraagde aanpassingen aan de **winkelpui** op het gelijkvloers zijn vanuit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De bescherming als monument is er in 1996 gekomen omwille van het gotische goudsmedenhuis met o.a. de bewaarde voorgevel in zandsteen. De bestaande winkelpui maakt geen wezenlijk onderdeel uit van dit geheel en bezit slechts beperkte erfgoedwaarde. Hierdoor is een aanpassing op deze locatie mogelijk, op voorwaarde dat het ontwerp de eenheid met de bovenliggende gevel respecteert of versterkt, wat in deze aanvraag het geval is.'*

De **interne verbouwingen** zijn bedoeld om de gildekamer op de eerste verdieping te verbinden met de handelsfunctie op de gelijkvloerse verdieping. Om deze kamer te betrekken bij de handelszaak van de gelijkvloerse verdieping wordt een nieuwe trap voorzien tussen beide niveaus. Het is positief dat deze trap buiten het beschermd monument wordt geplaatst. De doorbreking die noodzakelijk is om de trap te bereiken wordt voorzien ter hoogte van een bestaande, later dichtgemaakte nis. Dit is positief en er wordt in dit ontwerp meer historisch muurwerk behouden dan in de eerdere aanvraag (OMV_2025021859). Ook het openwerken van een aanwezige nis op de eerste verdieping om op dit niveau toegang te verlenen tot de gildekamer kan positief beoordeeld worden. Om ervoor te zorgen dat de nieuwe trappenpartij zo weinig mogelijk impact heeft op de erfgoedwaarde van de houten vloerroostering tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping in het linkerpand (opgenomen op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed) wordt hieraan een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

Gekoppeld hieraan is de **functiewijziging** van de gildekamer van wonen naar handel. Het openstellen van de ruimte voor het publiek kan positief en waardevol aanschouwd worden en de voorgestelde functie is goed verenigbaar met de erfgoedwaarden van het pand. Het pand bevindt zich daarboven ook in het kernwinkelgebied 9000. Dit gebied heeft een bovenlokale aantrekking en goede bereikbaarheid. Binnen het kernwinkelgebied streven we naar een breed en divers handelsaanbod en een verweving van functies. Binnen het kernwinkelgebied geldt het

principe van de levendige plint. Functiewijzigingen van wonen naar handel zijn toegelaten. De aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023. Er kan bijgevolg akkoord gegaan worden met de gevraagde functiewijziging van wonen naar handel.

Voor de volledigheid wordt benadrukt dat er geen vergunning of toelating wordt verleend voor volgende handelingen:

- Het aanbrengen van gevelpubliciteit op het beschermd monument.
- Het vernieuwen van het schrijnwerk van de ramen met glas-in-lood op de eerste verdieping.

Voor beide handelingen werden in voorbespreking vragen gesteld, maar omdat ze niet gedetailleerd in de aanvraag zijn opgenomen is hierover geen beoordeling ten gronde mogelijk.

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_2025073552_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met functiewijziging aan mevrouw Elisabeth Leenknecht gelegen te Hoogpoort 33, 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 30 juni 2025 met kenmerk 075396-003/LA/2025).

Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 15 juli 2025) moet strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

Om een trap te kunnen maken tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt een opening gemaakt in de dragende houten vloerroostering in het linker pand. Uit de gevel valt af te leiden dat deze roostering is opgebouwd volgens een systeem van moer- en kinderbalken, waarbij de moerbalken haaks op de gevel zijn gepositioneerd. De opening in de vloerroostering moet zich tussen de twee moerbalken bevinden in deze zone, een aanpassing of verwijdering van één van beide moerbalken kan niet toegestaan worden wegens de impact op de intrinsieke erfgoedwaarde. Enkel kinderbalken kunnen in deze zone verwijderd worden.

De precieze kleurcode van de afwerking van de winkelpui op de gelijkvloerse verdieping leg je voorafgaand de uitvoering van de werken ter goedkeuring voor aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Bij de beoordeling van de plannen wordt uitgegaan van behoud van de bestaande dragende vloerroosteringen. De snedes die in het dossier zijn opgenomen geven hierover geen duidelijkheid. Het integraal of grotendeels vernieuwen van de houten vloerroosteringen volgens een nieuw of eenzelfde systeem kan voor een pand met erfgoedwaarde niet vergund worden. Enkel lokale aanpassingen met het oog op het behoud van de authentieke dragende vloerroosteringen zijn mogelijk. Deze voorwaarde is van toepassing op de vloerroosteringen binnen het beschermde monument en in de delen die opgenomen zijn op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (de volledige site). Dit betekent dat het verwijderen van de dragende muur tussen de berging en de garage niet kan leiden tot het verlies van de houten vloerroostering die hierop rust.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_06822 - OMV_2025073552 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand met functiewijziging - zonder openbaar onderzoek - Hoogpoort, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025073552

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_24423_D_N_01_gelijkvloers.pdf	NGN6Qd3Mz4IfxaPwQiYgRg==
BA_24423_D_N_02_verdieping_v2.pdf	/qzPISQBA9QlcF3f9kvPbQ==
BA_24423_G_B_01.pdf	RlnPZtsMDm58jKuY5OyQYQ==
BA_24423_G_B_02.pdf	MTNHH7fvGFTxWj4FgQ7M+Q==
BA_24423_G_B_03.pdf	o/C2LdSN0iM/AhJscDcDZA==
BA_24423_G_N_01.pdf	gARj3QugrncVKC1Dhy195A==
BA_24423_G_N_02.pdf	ZS6z7gzaBpWBzf3Tr/3tSQ==
BA_24423_G_N_03.pdf	wkmsgBlwYXuRFb5/gGjcmg==
BA_24423_GS_B_01.pdf	g19uLcXAsNGZg/dBllC7GQ==
BA_24423_GS_N_01.pdf	Vvs9Q4fteOOKTI8YZwwOTA==
BA_24423_I_B_01.pdf	BGJeUYiPEor03kiPvg/4oA==
BA_24423_I_N_01.pdf	Ei9/8G5FUPTu4qnW+Zu7MQ==
BA_24423_L_B_01.pdf	suoNODy2SrEHMHbjgVQOsw==
BA_24423_L_N_01.pdf	7Sr29I4/mFYBlpMKryxhmw==

BA_24423_P_B_100.pdf	dfQNO7U5H1dLPlxujwfTlw==
BA_24423_P_B_101.pdf	awjSU436WvDvbtp7i3C72A==
BA_24423_P_B_102.pdf	SUirkg/HGG+4nk/FxTfkcA==
BA_24423_P_N_100.pdf	Ve4opq9PodV3dCooCWGJvA==
BA_24423_P_N_101.pdf	Qp32p54F0CcWxO3gi5trWQ==
BA_24423_P_N_102.pdf	rbsn9X5bQGisnYf+xvfhog==
BA_24423_S_B_AA.pdf	uk3N/3DWHRWPJCQUuNW+uw==
BA_24423_S_B_BB.pdf	ivLY3H9LI+PyNWnOYXm7rQ==
BA_24423_S_N_AA.pdf	J4+pubUjrmFTrhzmNPO1Qw==
BA_24423_S_N_BB.pdf	KcCM4h02RTrM9oPAQX1DMA==
BA_24423_T_B_01.pdf	seigKlj7O8ofIAuVNNqc1w==
BA_24423_T_N_01.pdf	GvUm4tCZLbZE9Vun3FYhFA==