



---

**2025\_CBS\_10213 OMV\_2025048076 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelswoning tot een meergezinswoning met twee woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 2025

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Eva Vermunicht met als contactadres Veydtstraat 48, 1050 Elsene heeft een aanvraag (OMV\_2025048076) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelswoning tot een meergezinswoning met twee woonentiteiten
- Adres: Kortrijksepoortstraat 266, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 878F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### *Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand*

##### OMGEVING

Het pand van aanvraag is gelegen langs de Kortrijksepoortstraat in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing van overwegend drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met hellende dakvlakken. Vele panden in de omgeving beschikken over een levendige plint (handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorziening). De aanvraag bevindt zich in de directe nabijheid van de Charles de Kerchovelaan (R40).

##### PLAATS

Het perceel van aanvraag beschikt aan de straatzijde over een breedte van 5,13m. Het perceel beschikt over een maximale bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak) van 20,90m. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van ongeveer 103m<sup>2</sup>.

##### ERFGOEDWAARDE

Het pand Kortrijksepoortstraat 266 is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en maakt samen met het aanpalende pand Kortrijksepoortstraat 268 deel uit van het relict met ID 20657, dat als volgt wordt beschreven: *“Breedhuizen van elk twee traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak (pannen), uit vierde kwart 19de eeuw. Neoclassicistische bepleisterde en beschilderde lijstgevel, verticaal gemarkeerd door geblokte zijrisalieten en geblokte centrale pilaster. Rechthoekige bovenvensters, op de bel-etage voorzien van centraal balkon op zware consoles, bekronende druiplijst en driehoekig fronton in de zijrisalieten. Omlijste vensters met sluitsteen en lekdrempels op panelen op de bovenste verdieping. Uitgewerkt hoofdgestel als gevelbekroning.”*.

##### MORFOLOGIE

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een perceelsbreed hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedragen respectievelijk 13,94m en 17,52m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak langsheen de linker- en rechterperceelsgrens) van respectievelijk 11,05m en 10,83m.

Verder beschikt het perceel palend langsheen de rechterperceelsgrens over een aanbouwvolume afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,18m en reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak langsheen de rechterperceelsgrens) van 14,86m. Het aanbouwvolume behoudt minimaal 2,50m afstand van de linkerperceelsgrens.

Het pand beschikt over een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte van 32,51m<sup>2</sup>. De buitenruimte is aangelegd in twee niveaus. Een eerste deel van ongeveer 9m<sup>2</sup> is 1,33m lager gelegen dan het trottoirpeil. Het deel is rechtstreeks toegankelijk vanuit het kelderniveau van het pand. Het tweede deel van ongeveer 11m<sup>2</sup> is gelegen 0,14m lager gelegen dan het trottoirpeil. Beide delen zijn met elkaar verbonden via een buitentrap gelegen langsheen de

linkerperceelsgrens. Het tweede deel is ook toegankelijk vanuit het aanbouwvolume via een buitentrapp gelegen langsheen de rechterperceelsgrens.

#### PROGRAMMA EN INDELING

Het voorliggende pand betreft een handelshuis waarbij het handelsdeel en de woning onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Het pand beschikt over een centrale (inpandige) toegang. Het volledige gelijkvloers deel van het hoofdvolume is voorzien als handelsruimte. In het aanbouwvolume bevindt zich een keuken. Het volledige hoofdvolume en aanbouwvolume is onderkelderd. De kelderruimte wordt in gebruik genomen als bergruimte.

Op het eerste verdiep bevindt zich aan straatzijde een leefruimte. Aan de achterzijde bevindt zich een bureau en in het aanbouwvolume bevindt zich een badkamer. Op het tweede verdiep bevinden zich twee slaapkamers. Onder het hellende dak bevindt zich een zolderruimte.

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

##### 1/ Omvorming van handelswoning tot meergezinswoning:

Het pand wordt omgevormd tot een meergezinswoning bestaande uit twee entiteiten. De entiteiten zijn als volgt onderverdeeld in het pand:

- In de kelder en op het gelijkvloers wordt een 2-slaapkamerappartement ingericht met een netto vloeroppervlakte van 100,40m<sup>2</sup>.
- Op het eerste en tweede verdiep en onder het hellende dak wordt een 4-slaapkamerappartement ingericht met een netto vloeroppervlakte van 140,50m<sup>2</sup>.

De handelsfunctie verdwijnt in voorliggende aanvraag.

##### 2/ Voorzien van uitbreidingsvolumes:

#### AANBOUWVOLUMES

Het bestaande aanbouwvolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt opgetrokken tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,03m. Hiertoe wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende opgehoogd met 1,85m.

Het pand wordt palend langsheen de linkerperceelsgrens en het bestaande aanbouwvolume voorzien van een nieuw aanbouwvolume. Het nieuwe aanbouwvolume reikt tot een hoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 5,29m. Het aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak langsheen de linkerperceelsgrens) van 13,93m. Het platte dak van het aanbouwvolume wordt aangelegd als dakterras (4,30m<sup>2</sup>). Ten gevolge van een balustrade bedraagt de hoogte van het aanbouwvolume bijgevolg 6,39m. Langsheen de linkerperceelsgrens wordt een zichtscherm voorzien (3,33m<sup>2</sup>). Het zichtscherm reikt 1,85m hoger dan het terraspeil. Ten gevolge van het zichtscherm wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende opgehoogd met 1,68m over een diepte van 1,80m.

Het pand wordt op het eerste verdiep voorzien van een tweede aanbouwvolume. Het aanbouwvolume ligt langsheen de linkerperceelsgrens en beschikt over een breedte van 3,84m. Het aanbouwvolume behoudt bijgevolg een minimale afstand van 1,50m t.o.v. de rechterperceelsgrens. Het aanbouwvolume wordt afgewerkt met een plat dak en beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 8,79m. Het aanbouwvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. het voorgevelvlak langsheen de linkerperceelsgrens) van 12,00m. Ten gevolge van het aanbouwvolume wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende opgehoogd met 3,33m over een diepte van 0,83m.

## DAKUITBREIDINGEN

In het voorste dakvlak wordt een dakkapel ingericht met een totale breedte en hoogte van respectievelijk 4,50m en 1,65m. De dakkapel behoudt 0,60m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens en reikt tot tegen de rechterperceelsgrens. Hiertoe wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende opgehoogd met 0,45m over een diepte van 1,98m.

In het achterste dakvlak wordt een dakkapel voorzien met een totale breedte en hoogte van respectievelijk 2,95m en 1,71m. De dakkapel behoudt 0,40m afstand t.o.v. de linkerperceelsgrens en 1,80m afstand t.o.v. de rechterperceelsgrens. Ten gevolge van de dakkapel blijven de scheidingsmuren met aanpalenden ongewijzigd.

De teruggetrokken zone tussen de dakkapel en de kroonlijst van de achtergevel wordt aangelegd als dakterras (via uitsnede van het hellend dakvlak). Het dakterras beschikt over een oppervlakte van 3,80m<sup>2</sup> en behoudt 0,60m afstand van de linkerperceelsgrens en 2,00m afstand van de rechterperceelsgrens. Het dakterras wordt voorzien van een borstwering bovenop de kroonlijst van de achtergevel. Hierdoor wordt de kroonlijst van de achtergevel beperkt opgehoogd met 0,27m. Langsheen de linkerperceelsgrens wordt een zitscherm (0,54m<sup>2</sup>) voorzien. Hierdoor wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende opgehoogd met maximaal 0,86m.

### 3/ Wijzigingen aan de gevel-en dakvlakken:

#### DAKVLAKKEN

De dakkapellen worden voorzien in antraciet zink en een kralen dakrand. In het achterste dakvlak wordt een nieuw dakvlakvenster voorzien. De balustrade aan het dakterras wordt voorzien in zwart metaal. Het zichtscherm wordt voorzien in zwarte trespabeplating.

#### VOORGEVEL

Het gelijkvloers deel van de voorgevel wordt grotendeels vervangen. De bestaande winkelpui met vitrine en centrale toegangsdeur worden verwijderd. In de plaats wordt er aan de linkerzijde een raamvlak voorzien (uitgelijnd op de raamindeling op de verdiepingen). Aan de rechterzijde wordt een nieuwe glazen toegangsdeur voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in zwart aluminium. De gevel wordt voorzien in witgeschilderde cementering. De onderzijde van de voorgevel wordt tot een hoogte van 1,50m t.o.v. het trottoir voorzien van een plint in blauwe hardsteen. De voorgevel wordt voorzien van een nieuwe kroonlijst bestaande uit een witte houten bakgoot met zinken kraal.

#### ACHTERGEVEL

In het achtergevelvlak van het hoofdvolume worden twee gevelopeningen aan de linkerzijde gesupprimeerd. In het achtergevelvlak van het aanbouwwolume gelegen langsheen de rechterperceelsgrens wordt een nieuw raamvlak voorzien. In het zijgevelvlak van het aanbouwwolume worden de bestaande raamopeningen gesupprimeerd (ten gevolge van de nieuwe uitbreidingen) en wordt één nieuw raamvlak voorzien op het kelderniveau. Het bestaande schrijnwerk wordt vervangen door nieuw buitenschrijnwerk in zwart aluminium. De gevelvlakken worden aan buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt in een witte sierpleister. De achtergevel wordt voorzien van een nieuwe kroonlijst bestaande uit een witte houten bakgoot met zinken kraal.

De nieuwe aanbouwvolumes worden op niveau van de kelder, het gelijkvloers en het eerste verdiep voorzien van grote raamvlakken in zwart aluminium buitenschrijnwerk. Het nieuwe dakterras wordt voorzien van een zwarte stalen balustrade met verticale spijlen. Het zichtscherm langsheen de linkerperceelsgrens wordt voorzien in mat glas.

#### 4/ Interne aanpassingswerken:

Op het gelijkvloers wordt aan de rechterzijde een afgescheiden inkomhal voorzien in aansluiting op de traphal die behouden wordt. In de inkomhal wordt een fietsenstalling voorzien met een oppervlakte van 4m<sup>2</sup>. Op het gelijkvloers wordt verder een ruimte leef-en eetruimte (37,34m<sup>2</sup>) ingericht voor de eerste woonentiteit. In het aanbouwvolume wordt een open keuken (8,81m<sup>2</sup>) ingericht van waaruit men toegang heeft tot de buitenruimte. De entiteit beschikt in de kelder aan de achterzijde over een badkamer en twee slaapkamers.

Op het eerste verdiep worden twee slaapkamers ingericht voor de tweede woonentiteit. Er wordt één grote slaapkamer ingericht aan de achterzijde en één grote slaapkamer aan de straatzijde. Beiden worden van elkaar gescheiden door een nacht- en traphal die ontstaat door het toevoegen van twee nieuwe binnenwanden. De achterste slaapkamer heeft toegang tot een eigen badkamer en berging in het aanbouwvolume en het nieuwe dakterras.

Op het tweede verdiep worden twee bijkomende grote slaapkamers ingericht voor de tweede woonentiteit. Beiden worden van elkaar gescheiden door een inkomhal, de traphal en een badkamer. Deze ontstaan door de inrichting van nieuwe binnenwanden. Onder het hellend dak wordt de leefruimte (28,29m<sup>2</sup>) van de woonentiteit. Aan de achterzijde heeft men toegang tot het terras. Het hellend dak wordt ook aan binnenzijde geïsoleerd.

#### 5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Na verbouwingswerken beschikt het pand over een onbebouwde buitenruimte van 24,73m<sup>2</sup>. Hiervan wordt het lagergelegen deel (2,28m<sup>2</sup>) volledig verhard aangelegd als koer. Het achterste deel wordt aangelegd als groene tuin (waaronder een nieuwe hemelwaterput wordt voorzien).

## **2. HISTORIEK**

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

Omgevingsvergunningen

- Op 12/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning met winkel tot eengezinswoning. (OMV\_2021079849)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 04/06/1973 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui en het uitvoeren van een binnenaanpassingen op het gelijkvloers. (KW K-5-73)

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

## **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 oktober 2025 onder ref. 075570-002/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*“Onverminderd de bepalingen uit de hierboven vernoemde reglementeringen moeten de hierna vermelde maatregelen uitgevoerd zijn op het ogenblik dat het gebouw in gebruik wordt genomen:*

- *De rechtstreekse verbinding van elke bouwlaag van een triplex met het trappenhuis is niet vereist op voorwaarde dat de verbinding met de triplex minstens gebeurt vanaf de laagst gelegen bouwlaag en één van de twee andere bouwlagen.”*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 8 oktober 2025 onder ref. 5000111193. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *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.*
- *Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*  
<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

#### **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 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.

#### ***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).
- Aan de straatzijde gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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:

Gescheiden afvoerstelsel:

Er wordt een gescheiden afvoerstelsel voorzien voor de afvoer van afval- en hemelwater. Dergelijk gescheiden stelsel heeft een bufferende werking op de verwerking van het hemelwater. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Hemelwaterput:

Alle dakoppervlakken worden aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde hemelwaterput (7.500 liter). Het opvangen hemelwater wordt herbruikt voor de doorspoeling van de toiletten en het onderhoud van de buitenruimte. Dit wordt gunstig beoordeeld.

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

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

##### ***Overstromingen***

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, 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**

#### **6.1. Ligging en biologische waarderingskaart:**

De aanvraag is niet gelegen in een Habitat-gebied noch VEN-gebied. De aanvraag heeft tevens geen betrekking op een erkend park. De aanvraag is niet opgenomen op de Gentse of Vlaamse biologische waarderingskaart.

#### **6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:**

##### **Groen**

Er worden geen wijzigingen uitgevoerd aan waardevol groen en/of hoogstammige bomen.

##### **Stikstof**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1% minimisdrempel.

##### **Lozing**

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

#### **6.3. Conclusie:**

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 onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

## 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*

#### Betreffende de resterende erfgoedwaarden van het pand:

Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de panden Kortrijksepoortstraat 266 en 268 samen werden opgetrokken naar een ontwerp van 1894 van architect E. De Weerdt. Het plaatsbezoek en de vaststelling op de inventaris, bevestigen de architecturale en historische waarden. Deze komen tot uiting in:

- Het uitzicht van de gevels:  
De indeling, de geleding, de ritmering, de materialisatie en het buitenschrijnwerk. De panden hebben in grote mate hun oorspronkelijke volumetrie, gevelmaterialisatie, gevelritmiek en geveldetailering behouden. Dit met uitzondering van de gelijkvloerse verdieping, die in een recentere tijdsperiode werd vervangen door een winkelpui. In oorsprong bestond het pand op de gelijkvloerse verdieping uit een venster en deurtravee. Deze configuratie is nog zichtbaar op de oorspronkelijke bouwplannen en op een historisch gevelbeeld van het pand.
- Het uitzicht van het dak:  
Het volume en het dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur:  
De dragende muren, de dragende houten vloerroosteringen, de dragende houten dakconstructie, de dragende keldergewelven en de trappartij;
- De indeling:  
De kenmerkende en intact bewaarde plattegrond van een laat 19<sup>de</sup>-eeuwse burgerwoning;
- De ruimtelijkheid:  
De ruimtelijkheid vloeit voort uit de dragende structuur en indeling. Na vergelijking van de plannen bestaande toestand met de oorspronkelijke bouwaanvraag, en op basis van het type woning, kunnen we concluderen dat ook de oorspronkelijke draagstructuur, indeling en ruimtelijkheid bewaard werd;
- Authentieke vaste interieurelementen:  
Een plaatsbezoek in 2023 toonde aan dat nog heel wat originele elementen in de woning aanwezig zijn zoals de waardevolle trap, schouwen, binnenschrijnwerk, lijstplafonds.

Al deze elementen bepalen mede de architectuurhistorische en artistieke waarde van het pand, ze moeten maximaal behouden blijven. De impact van de aangevraagde handelingen op bovenstaande erfgoedwaarden wordt geïntegreerd opgenomen in het vervolg van de omgevingstoets.

Betreffende de omvorming van het pand tot een meergezinswoning:

Het pand komt principieel in aanmerking voor omvorming tot een meergezinswoning. Het pand behaalt immers een positief resultaat op de [woningtypetoets](#). Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 1 (invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 0 (overwegend meergezinswoningen)
- Vraag 3: Buren: score 0 (beide geen eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 2 (het parkeren kan niet opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1 (3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1 (leent zich moeilijker tot een invulling met eengezinswoning(en))

Dit leidt tot een totaalscore van 5 waardoor de omvorming tot een zuivere meergezinswoning aanvaardbaar is. Het pand kan evenwel maximaal worden opgedeeld in twee entiteiten gezien de netto vloeroppervlakte kleiner is dan 250m<sup>2</sup> (artikel 4.7 van het algemeen bouwreglement).

**Voorliggende aanvraag voldoet hieraan.**

In voorliggende aanvraag verdwijnt de economische plint. De Kortrijksepoortstaat staat in de [Visienota Detailhandel en Horeca](#) gedefinieerd als schakelstraat. Dit is een winkelstraat met een sterkere verwevenheid i.f.v. wonen en andere bedrijvigheid met veelal panden die zich kenmerken door kleinere oppervlakten. In schakelstraten wordt, net als in het kernwinkelgebied, het principe gehanteerd van de levendige plint. In de plint van panden gelegen in een schakelstraat moet een economische activiteit in beginsel behouden blijven. Deze activiteit kan handel zijn maar kan ook horeca of een kantoorfunctie is toegelaten. De economische activiteit op plintniveau mag in deze panden in beginsel niet worden omgevormd naar wonen.

Voorliggende aanvraag heeft evenwel betrekking op een pand vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de bestaande winkelpui (en de daarbij horende economische plint) een meer recente toevoeging betreft. In voorliggende aanvraag wordt het pand op plintniveau teruggebracht naar zijn oorspronkelijke toestand (zowel het programma als het gevelbeeld. De nieuwe gevelindeling laat bovendien voldoende contact en interactie met de straat mogelijk. Er wordt geoordeeld dat de integrale omvorming van het pand naar wonen bijgevolg aanvaardbaar is. **Er kan akkoord gegaan worden met het niet langer voorzien van een economische plint**

Betreffende de uitbreidingsvolumes:

**AANBOUWVOLUMES**

Er is geen bezwaar tegen het voorzien van het nieuwe 'gelijkvloerse' aanbouwvolume gelegen langsheen de linkerperceelsgrens. Het nieuwe aanbouwvolume reikt tot een bouwdiepte 13,93m en reikt tot een hoogte van 5,29m. Dit ligt in lijn met het aanbouwvolume van linkeraanpalend pand dat beperkt dieper en hoger reikt. **Er kan akkoord gegaan worden met het voorzien van een 'gelijkvloerse' aanbouwvolume**

Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met uitbreidingen die leiden tot een bijkomende meerdiepte op de verdiepingen. Een bijkomende meerdiepte kan niet aanvaard worden omwille van volgende redenen:

- De bestaande bouwdiepte van het hoofdvolume (ongeveer 11,00m) wordt maximaal bevonden als bouwdiepte op de verdiepingen. De twee linkeraanpalende panden reiken immers even diep. Enkel het rechteraanpalende pand reikt betrekkelijk dieper. Deze bouwdiepte vormt evenwel geen referentie voor toekomstige ontwikkelingen.
- Het voorliggende pand beschikt over een beperkte perceelsdiepte en is in nabijheid gelegen van de hoek van het bouwblok. Het achtergevelvlak van voorliggende aanvraag bevindt zich in de directe nabijheid van de achtergevelvlakken van de woningen in de Persellestraat. Ten gevolge van uitbreidingen op de verdiepingen wordt deze afstand bijkomend verkort wat leidt tot storende zichten.
- Ten gevolge van het dakterras en de uitbreidingsvolume op het eerste verdiep wordt de scheidingsmuur met linkeraanpalende bovendien onnodig opgetrokken. Er wordt aangegeven dat linkeraanpalende beschikt over een terras. Het terras is evenwel niet vergund en voldoet bovendien niet aan de wetgeving inzake lichten en zichten. Het terras vormt bijgevolg geen referentie voor toekomstige ontwikkelingen.
- Ten gevolge van de optopping van het bestaande aanbouwvolume langsheen de rechterperceelsgrens wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende onnodig opgetrokken. Er wordt opgemerkt dat rechteraanpalende reeds beschikt over een betrekkelijke bouwdiepte op de verdiepingen. Ter hoogte van het aanbouwvolume beschikt aanpalende evenwel over een lichtkoker waarin zich raamvlakken bevinden. Het bijkomend ophogen van deze scheidingsmuur is bijgevolg niet wenselijk. Bovendien wordt opgemerkt dat het aanbouwvolume in bestaande toestand reeds hoger reikt dat het aanbouwvolume van linkeraanpalende.

**Het dakterras op het nieuwe aanbouwvolume, de aanbouw op het eerste verdiep en de optopping van het bestaande aanbouwvolume worden bijgevolg ongunstig beoordeeld.**

#### DAKUITBREIDINGEN

De inrichting van de dakkappen is voldoende verenigbaar met de resterende erfgoedwaarden van het pand. De dakkappen zijn beperkt in omvang en laten voldoende aandeel van de hellende dakvlakken afleesbaar. De dakkappen zijn bovendien voldoende teruggetrokken ten opzichte van de gevelvlakken. Ten gevolge van de dakkapel in het voorste dakvlak wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende beperkt opgehoogd. Gezien rechteraanpalend pand beschikt over een hogere kroonlijsthoogte dan voorliggend pand is de beperkte ophoging evenwel aanvaardbaar. Deze heeft immers een zeer beperkte impact op aanpalende.

Ook de inrichting van het dakterras in het achterste dakvlak is principieel aanvaardbaar. Het wordt evenwel betreurd dat een bijkomend zichtscherm noodzakelijk is langsheen de linkerperceelsgrens zodoende het dakterras in lijn te brengen met de wetgeving uit het Burgerlijk Wetboek. Dergelijk zichtscherm verstoort de hellende dakvorm van het voorliggende en aanpalende pand. Dit kan eenvoudig voorkomen worden door het dakterras voldoende terug te trekken van de linkerperceelsgrens en/of het achtergevelvak zodoende dat een zichtscherm niet langer nodig is. **In het kader van een nieuwe aanvraag wordt gevraagd dit zodanig aan te passen.**

#### Betreffende de wijziging aan de voorgevel:

De voorgevel blijft integraal behouden en wordt op het gelijkvloers hersteld naar het historische model. Vanuit erfgoed oogpunt wordt het positief ervaren dat op de gelijkvloerse verdieping wordt teruggerepen naar de oorspronkelijke gevelritmiek van een venster- en deuropening. Dit draagt bij aan een sterke herwaardering van de oorspronkelijke architectuurtaal van het pand.

Uit de aanvraag blijkt dat het originele houten schrijnwerk van de voorgevel mogelijk wordt vervangen. Het authentiek buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve reden vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

#### Betreffende de indeling:

De indeling van het pand wordt onvoldoende kwalitatief bevonden:

- Het is opmerkelijk dat de 4-slaapkamerentiteit wordt voorzien van een kleinere leefruimte (28,29m<sup>2</sup>) dan de leefruimte van de 2-slaapkamerentiteit (37,34m<sup>2</sup>).
- Het is opmerkelijk dat de 4-slaapkamerentiteit slechts beschikt over twee beperkte dakterrassen (waarvan de kleinste is verbonden aan de leefruimte) terwijl de 2-slaapkamerentiteit is verbonden met de gelijkvloerse tuin.
- De slaapkamers van de 2-slaapkamerentiteit zullen omwille van hun inrichting in de kelder, en het verhoogde maaiveld van de tuin, slechts beschikken over een zeer beperkt aandeel aan natuurlijke lichtinval.

#### Conclusie:

Principieel is er geen bezwaar tegen het omvormen van het pand naar een meergezinswoning bestaande uit twee entiteiten (zonder economische plint). Er moet evenwel gezocht worden naar een meer kwalitatieve indeling van het pand. Bij voorkeur wordt dit zoveel mogelijk gezocht binnen de bestaande morfologie van het pand. Uitbreidingen kunnen enkel aanvaard worden in de vorm van dakkappen in het hellend dak of in de vorm van een gelijkvloers aanbouwvolume. Er kan niet akkoord gegaan worden met bijkomende uitbreidingen (of dakterrassen) op de verdiepingen.

Voorliggende aanvraag wordt bijgevolg ongunstig beoordeeld.

### **CONCLUSIE**

---

**Ongunstig**, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar 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.

## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelswoning tot een meergezinswoning met twee woonentiteiten aan Eva Vermunicht gelegen te Kortrijksepoortstraat 266, 9000 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

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

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:  
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 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\_10213 - OMV\_2025048076 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelswoning tot een meergezinswoning met twee woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Weigering