



2025_CBS_10218 OMV_2025090019 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een spiltrap en het aanpassen van de compartimentering - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Vergunning

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

LumaDirk BV met als contactadres Tervurenlaan 268A, 1150 Sint-Pieters-Woluwe heeft een aanvraag (OMV_2025090019) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het plaatsen van een spiltrap en het aanpassen van de compartimentering
- Adres: Nederkouter 26A en 28/0202, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1068D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand van de aanvraag is gelegen langsheen de Nederkouter in de binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met commerciële plinten. Het pand van de aanvraag betreft een meergezinswoning opgebouwd uit 3 bouwlagen met een dak en met een kantoorfunctie op het gelijkvloers en +1.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135465) en wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Voormalig "Hotel Legrand", heden "Bestuur van Bruggen en Wegen". Ruim Lodewijk XVI-herenhuis van drie bouwlagen met plat dak, volgens bouwaanvraag daterend van 1784. Bepleisterde voorgevel van negen traveeën met enkelhuisopstand. Horizontaal geaccentueerde lijstgevel door de duidelijk afgelijnde registers en het klassiek entablement. Begane grond op arduinen plint met keldergaten verlevendigd door imitatiebanden en afgelijnd door klassiek hoofdgewel. Verzorgd houtwerk van ramen en deur vermoedelijk uit het derde kwart van de 19de eeuw. Bovenvensters in fijne stucomlijsting, op de bel-etage met verdiepte borstwering en bekronend opengewerkt paneel. Rondboogdeur met waaier (19de-eeuws) in rechthoekige arduinen omlijsting voorzien van schijfvormige hoekversiering en kroonlijst. Gietijzeren schampalen. Op hoekpenant nis met Mariabeeld onder baldakijn. Verankerde zijgevel van vier traveeën met doorlopende ordonnantie in de Tiebaertsteeg. Oorspronkelijk achtergevel in Lodewijk XVI-stijl. Gevelindeling grotendeels behouden doch bij de algemene restauratie in 1976 volledig afgevlakt. Een groot rondboogvenster verlicht de trapkast. De oorspronkelijke wagenhuizen in de tuin afhellend naar de Leie werden volledig verbouwd tot kantoorruimtes.

...

Mobilair. Fraai interieur met hal, plafonds en deurstukken in classicistische stijl.'

De rechtsgevolgen van de opname op de vastgestelde inventaris stimuleren het behoud van en de zorg voor het bouwkundig erfgoed. De eigenaar van een vastgesteld pand kan een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen die beschermd zijn als monument, zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen die op 1 januari 2023 inging.

Het gebouw is beschermd als monument Hotel Legrand (beschermingsbesluit van 19/12/2014). De bescherming omvat het voormalig herenhuis Hotel Legrand, opgetrokken in 1784. Het gaat specifiek om het herenhuis op de hoek van de Nederkouter met de Tiebaertsteeg (Hotel Legrand), het herenhuis van zes traveeën en drie bouwlagen aan Nederkouter, met de 19de-eeuwse uitbreiding, en de tuinpaviljoenen aan de Leie. Het beschermingsdossier motiveert de historische en artistieke waarde van het huis als volgt:

- de historische en artistieke waarde als het voormalige Hotel Legrand zijnde een interessant Lodewijk XVI-herenhuis van 1784 met karakteristieke bepleisterde gevels en een herenhuis ernaast, beide met bijhorende tuinpaviljoentjes aan de Leie-oever, respectievelijk daterend van 1785 en 1860.

- de artistieke waarde van de rijk gedecoreerde interieurs met opvallend uitgewerkte trappenhuizen in beide woningen en salons in Lodewijk XVI-stijl en in neoclassicistische stijl.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het plaatsen van een spiltrap om de +1 en +2 met elkaar te verbinden.

In de bestaande toestand bevindt zich op het gelijkvloers en eerste verdieping een kantoor. Op de tweede verdieping bevindt zich een appartement dat bewoond wordt door de uitbater van het kantoor.

Het appartement en de kantoorfunctie zijn in de bestaande toestand niet met elkaar verbonden.

In de nieuwe toestand wenst men op de eerste verdieping een spiltrap te plaatsen naar de tweede verdieping zodat beide functies met elkaar verbonden zijn.

Dit heeft ook impact op de compartimentering.

Verder worden ook nog enkele interne openingen gemaakt in (dragende) muren.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 02/10/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui (KW N-12-67).
- Op 22/11/1968 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van burelen (Litt. N-9-68).
- Op 03/11/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van bestaande gebouwen (Litt. N-9-72).
- Op 12/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een hoogspanningscabine (KW N-1-74).
- Op 29/08/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een luifel aan de voorgevel (1985/803).
- Op 29/11/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke bureelcontainers op de parking achter het gebouw (2007/772).
- Op 17/04/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een bestaande woning met handelsruimte (restaurant) (2014/2).
- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de realisatie van 47 wooneenheden, kantoren, handelsruimte, ondergrondse parking en collectieve parktuin; de realisatie van 6 wooneenheden en handelsruimte; de renovatie, restauratie en detailsloopwerken van/in beschermde monumenten; de sloop van kantoorgebouwen en van ingebouwde constructies; het rooien van bomen en het herbestemmen van panden (2015/09068).
- Op 07/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de reconstructie en herbestemming van een ingestorte kelder van het tuinprieel tot handel/kantoor/horeca, de aanleg van 2 aanlegsteigers langs de kademuur van de Leie, het herbestemmen van de kelder onder het tuinprieel tot doorgangsruijnte naar de aanlegsteiger (2015/09278).

- Op 07/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van de huidige bebouwing, de aanleg van een tijdelijke werfttoegang over perceel Nederkouter 36-40 naar achterliggend perceel, de nieuwbouw van een handels/kantoor /horecaruimte met 2 bovenliggende appartementen en 2 aangrenzende grondgebonden woningen (2015/09279).
- Op 12/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een stedenbouwkundige vergunning 2015/09068 - toevoeging van een bijkomend (privatief) uitkragend terras over de Leie (2016/09013).
- Op 16/03/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de wijziging van een stedenbouwkundige vergunning 2015/09068: toevoeging van een bijkomend in- en uitpandig terras voor appartement Zoutstraat 12/102 (privatief) en onderliggende kelderruimte gekoppeld aan casco kantoorruimte (Zoutstraat 10) (2016/09255).
- Op 13/07/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een dakterras boven op een gelijkvloers (2017/09066).
- Op 07/12/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een alleenstaande boom (2017/09182 Dig).
- Op 12/04/2018 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging van een stedenbouwkundige vergunning voor het project Leiekouter (49 wooneenheden en kantoor, handelsruimte, ondergrondse parking en collectieve parktuin) (2017/09159 Dig).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 1 oktober 2025 onder ref. 050572-013/PV/2025: *Gunstig -De brandweer heeft geen bezwaar tegen het plaatsen van een spiltrap en aanpassen van de compartimentering*

Advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 23 oktober 2025: *Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 21 oktober 2025 onder ref. 4.002/44021/32.173: *Voor de gevraagde handelingen het agentschap Onroerend Erfgoed onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

Motivering

De aanvraag betreft werken aan het Hotel Legrand aan de Nederkouter 28 te Gent. Het herenhuis Hotel Legrand, opgetrokken in 1784, is beschermd als monument bij M.B. van 19-12-2014 wegens de historische, artistieke en documentaire waarden.

De aanvraag betreft werken aan het interieur van het beschermde herenhuis:

- *Verbreden van doorgang tussen achterinkom en bar/keuken op gelijkvloers (verwijderen niet-authentiek deurgeheel);*
- *Het plaatselijk openbreken van de houten roostering t.h.v. het plafond kamer 3 op verdieping +1 (voorzijde) voor het plaatsen van een spiltrap in verbinding met bovenliggend appartement + plaatsen van een stalen verdeelligger, plaatselijk ingewerkt in de dragende volle steense buitengevelmuren, ter ondersteuning van de spiltrap;*
- *Het aanpassen van de compartimentering, door toevoeging van brandwerend sas tussen kantoor en duplex appartement;*
- *Binneninrichting van het private kantoor en de logeerruimte.*

Gezien de historische moerbalk behouden blijft, de roostering op heden niet langer origineel is en er geen waardevolle wand- of plafondaferwerkingen verdwijnen, kan Onroerend Erfgoed akkoord gaan met het voorzien van een nieuwe spiltrap tussen niveau +1 en +2.

Conform de voorbesprekingen gebeurt de nieuwe compartimentering op +1 met behoud van de originele binnendeur die uitkomt op de traphal.

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

- *om beschadigingen aan de waardevolle natuurstenen vloer en het plafond in de hal op het gelijkvloers te vermijden mag het nieuwe afscheidingsmeubel niet in de vloer noch in het plafond bevestigd worden;*
- *de 2 nieuwe bibliotheekzuilen in de ontvangstruimte op het gelijkvloers dienen op voldoende afstand van de wanden geplaatst te worden om beschadigen aan de historische wandafwerking te vermijden;*
- *de nieuwe gordijnnis in de logeerkamer op +1 achteraan mag geen originele elementen (moultures, wandafwerkingen e.d.) doorbreken;*

Voor uitvoering bezorgt u volgende zaken aan het agentschap onroerend Erfgoed:

- *uitvoeringsdetails van het nieuwe afscheidingsmeubel in de inkomhal met duiding hoe dit vastgezet wordt;*
- *type gashaard/elektrische haard en uitvoeringsdetail hoe dit in de bestaande haardmantels wordt geïntegreerd op het gelijkvloers (ontvangstruimte en vergaderruimte);*
- *type nieuwe verlichtingsarmaturen en bevestigingswijze.*

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.

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 - Afdeling 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).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

In de voorliggende aanvraag wordt een spiltrap geplaatst op de eerste verdieping naar de tweede verdieping. Op die manier worden beide verdiepingen met elkaar verbonden alsook beide functies: kantoor en wonen. Na de werken blijven de functies en het aantal woongelegenheden ongewijzigd. Er wordt geen ruimtelijke impact verwacht.

Erfgoed

De opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van het pand.

Het pand heeft een artistieke en historische waarde. Voor inventarispannen en beschermde monumenten wordt een geïntegreerde aanpak gehanteerd. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar komt tot uiting in meerdere aspecten:

- Het uitzicht van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelgeleding, materialisatie en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volumes en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: de dragende muren, houten dak- en vloerconstructies, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de functie en periode waarin het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- De rijk gedecoreerde interieurs.

Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en bepalen het karakter en de authenticiteit van het gebouw. Ze moeten maximaal behouden blijven.

Het ingediende voorstel werd op basis van een plaatsbezoek en naderhand bezorgde plannen voorbesproken. Het respect voor de erfgoedwaarden van het pand en de waardevolle interieurs vormt duidelijk het uitgangspunt van de voorgestelde wijzigingen.

Enkele voorgestelde niet-vergunningsplichtige wijzigingen in het interieur zijn nog onvoldoende gedetailleerd weergegeven in de erfgoednota. Hiervoor wordt als **voorwaarde** gesteld dat er nog een toelating voor werken aan een beschermd monument moet worden aangevraagd. De voorwaarden zijn opgesteld met oog op het behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het gebouw.

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_2025090019_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 plaatsen van een spiltrap en het aanpassen van de compartimentering aan LumaDirk bv (O.N.:0674653806) gelegen te Nederkouter 26A en 28/0202, 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 1 oktober 2025 met kenmerk 050572-013/PV/2025).

Het **advies van Onroerend Erfgoed** (advies van 21 oktober 2025, met kenmerk 4.002/44021/32.173) moeten strikt nageleefd worden.

- om beschadigingen aan de waardevolle natuurstenen vloer en het plafond in de hal op het gelijkvloers te vermijden mag het nieuwe afscheidingsmeubel niet in de vloer noch in het plafond bevestigd worden;
- de 2 nieuwe bibliotheekzuilen in de ontvangstruimte op het gelijkvloers dienen op voldoende afstand van de wanden geplaatst te worden om beschadigen aan de historische wandafwerking te vermijden;
- de nieuwe gordijnnis in de logeerkamer op +1 achteraan mag geen originele elementen (moulures, wandafwerkingen e.d.) doorbreken;
- voor uitvoering bezorgt u volgende zaken aan het agentschap onroerend Erfgoed:
 - uitvoeringsdetails van het nieuwe afscheidingsmeubel in de inkomhal met duiding hoe dit vastgezet wordt

- type gashaard/elektrische haard en uitvoeringsdetail hoe dit in de bestaande haardmantels wordt geïntegreerd op het gelijkvloers (ontvangstruimte en vergaderruimte)
- type nieuwe verlichtingsarmaturen en bevestigingswijze

Erfgoed

- Nieuw te plaatsen **verlaagde plafonds** zoals dit in de leeshoek eerste verdieping mogen niet lager dan de lintelen van de ramen worden geplaatst.
- De plaatsing van het **afscheidingsmeubel in de inkomhal en de bibliotheekzuilen in de ontvangstruimte** is aanvaardbaar op voorwaarde dat de meubels niet worden bevestigd in de vloer, de muren of aan het plafond. Het afscheidingsmeubel in de inkomhal moet ook voldoende afstand (minstens 50 cm) tot het plafond behouden om de ruimte in haar totaliteit afleesbaar te houden.
- Door gebrek aan voldoende technische beschrijvingen en detailtekeningen in deze aanvraag omgevingsvergunning moet voorafgaandelijk aan de uitvoering voor volgende werken nog een **toelating voor werken aan een beschermd monument** worden aangevraagd:
 - plaatsing wandarmaturen kamers gelijkvloerse verdieping
 - herstel en aanpassingen interieurafwerking van de vergaderruimte en ontvangstruimte gelijkvloerse verdieping
 - herstel en aanpassing van het slot van de beglaasde inkomdeur
 - installatie gashaard bureau gelijkvloerse verdieping

Voor deze werken moet telkens een gedetailleerde technische beschrijving en waar mogelijk uitvoeringsdetails worden toegevoegd. Zo moeten volgende werken in detail worden verduidelijkt:

- Hoe sluit de nieuwe gashaard aan op de bestaande haard en -mantel?
- Hoe wordt de nieuwe wandbekleding op de bestaande wandschilderingen en hun lijsten bevestigd?
- Hoe worden beschadigde interieurelementen precies hersteld en wat is de vormgeving en kleur van de nieuwe materialen die voor dit herstel worden gebruikt?
- Hoe worden de nieuwe wandarmaturen bevestigd op de bestaande wandafwerking?

Meer informatie over de aanvraag van een toelating voor beschermd erfgoed en van de vereiste dossiersamenstelling is hier terug te vinden:

<https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>

<https://www.onroenderfgoed.be/dossiersamenstelling-eigenaars>

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 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_10218 - OMV_2025090019 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van een spiltrap en het aanpassen van de compartimentering - zonder openbaar onderzoek - Nederkouter, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025090019

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_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_G_N_03.pdf	9tx3J3/0gQXCf+vYU49KjA==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_G_N_01.pdf	4aLGH5RowvnzBJsodwi6qg==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_G_B_02.pdf	zdoNSrapcuj+NEDHdbIAzQ==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_G_B_03.pdf	ZCZr4EAQDE2pde54rGtg7w==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_G_B_01.pdf	vaPQcvFXMP3bjzDKJyLOLA==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_G_N_02.pdf	lmtphlrx0DvwW8OpIWW/cw==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_I_N.pdf	+6Nc7H8XzDDm5S28oG9ywA==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_I_B.pdf	jGC12OpDjff8crNGtCJyig==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_L_B.pdf	+QIb45wRu6KIEL6AsFqFSQ==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_L_N.pdf	4YtG/YhL88I8PGCc5iMcHw==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_P_B_02.pdf	mdJnLbPK7RjGs6JNXGBxhg==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_P_B_00.pdf	IWIVfDjXfsLcKpYBCjWkpg==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_P_N_00.pdf	zdX4o+hS0B+J4TslmBYZSg==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_P_B_01.pdf	hixL95crJySKglNsW4jyyA==

BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_P_N_02.pdf	5Ijkay75evLPi8pODXfo9g==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_P_N_01.pdf	gu6FcQCySETgjFJk7LaTEg==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_S_N_01_A.pdf	EoDeVzcrmT25PTOebVvKYA==
BA_PLAATSEN SPILTRAP EN AANPASSEN COMPARTIMENTERING_S_B_01_A.pdf	5HI4lIQajCaK1ghBvNfatg==