



2026_CBS_00706 OMV_2025114039 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een herenwoning - met openbaar onderzoek - Kuiperskaai, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

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; 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Creative Capital Ventures BV met als contactadres Brandweerstraat 15A, 9000 Gent en Lorenz Bogaert met als contactadres Brandweerstraat 15A, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025114039) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een herenwoning
- Adres: Kuiperskaai 6, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 1821K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
22 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, de plaats en de bestaande toestand

OMGEVING

Het perceel van aanvraag (1821K) is gelegen langs de kuiperskaai in de historische binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met een variërende bouwhoogte en dakafwerking. Het betreft overwegend historische panden bestaande uit drie hogere bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. De meeste panden beschikken over een residentiële invulling op de verdiepingen en een economische plint.

Aan de achterzijde van de percelen Kuiperskaai 8-12A, Kuiperskaai 6 en Hippoliet Lippensplein 7-22 bevindt zich een smal langwerpig perceel (1821G). Het betreft een privaat perceel gelegen tussen de achterzijde van de percelen en de waterloop de Muinschelde. Het betreft een pad waarop zich een erfdienstbaarheid bevindt. Aan de overzijde van de waterloop bevindt zich de stadsbibliotheek De Krook.

PLAATS

Het perceel beschikt aan de straatzijde over een breedte van 8,59 m. Het perceel beschikt over een diepte van 24,62 m gemeten langsheen de linkerperceelsgrens en 21,53 m gemeten langsheen de rechterperceelsgrens. In totaal beschikt het perceel over een oppervlakte van 200 m². Het achterliggende perceel beschikt over een oppervlakte van 31,70 m².

ERFGOED

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als 'Burgerhuizen' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 134880) en wordt daarin als volgt omschreven:

"Vrij homogeen huizenblok uit eind 19de, begin 20ste eeuw. Opgetrokken uit Franse natuursteen verrijkt met hardsteen voor plint, vensteromlijstingen, centrale erker en balkons. Onderkelderde enkelhuizen van drie traveeën met drie bouwlagen en mansardedak (nummer 6 met zadeldak) met houten dakkapellen. Iets verspringende cordons en kroonlijsten. Varianten in de afwerking van vensters en erkers."

MORFOLOGIE

Op het perceel van aanvraag bevindt zich aan straatzijde een perceelsbreed opgetrokken hoofdvolume bestaande uit drie volwaardige bouwlagen en een bijkomende halfondergrondse bouwlaag. Het hoofdvolume is afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijst- en nokhoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt respectievelijk 15,24 m en 21,47 m. Het hoofdvolume beschikt over een bouwdiepte (gemeten t.o.v. de rooilijn) van 13,80 m.

Het perceel beschikt palend langsheen de linkerperceelsgrens over een aanbouwvolume van drie volwaardige bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het aanbouwvolume beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 9,63 m. Het aanbouwvolume reikt tot tegen de achterste perceelsgrens en behoudt een afstand van 4,27 m t.o.v. de rechterperceelsgrens.

Het perceel beschikt aan de linkerzijde tevens nog over een bijgebouw van twee volwaardige bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het bijgebouw beschikt over een kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) van 6,71 m.

Tussen de rechterperceelsgrens, de achterste perceelsgrens, het aanbouwvolume en het hoofdvolume bevindt zich een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte (koer) van 33,81 m². Tot slot beschikt het perceel aan de linkerachterzijde over een onbebouwde doch volledig verharde buitenruimte van 10,51 m². Boven de verharding is spontaan groen ontwikkeld.

De buitenruimte aan de linkerachterzijde sluit rechtstreeks aan op het achterliggende pad. Er is daarbij geen duidelijke fysieke afscheiding van het pad met het voorliggend perceel. Het pad is zelf volledig verhard aangelegd en is langs de waterzijde voorzien van een valbescherming. Het deel palend aan het perceel van aanvraag is voorzien van een muur als valbescherming. Het pad zelf beschikt over verschillende hoogtes. Het deel palend aan het perceel van aanvraag is daarbij 10 cm hoger gelegen t.o.v. het linker- en rechterdeel.

PROGRAMMA EN INDELING

Het volledige pand betreft een kantoor. Het pand beschikt over een inkomhal met aansluitende traphal aan de linkerzijde van het hoofdvolume. Het hoofdvolume en het aanbouwvolume zijn volledig onderkelderd. Deze kelderruimte is toegankelijk vanuit de traphal en bevindt zich halfondergronds t.o.v. het trottoirpeil. De kelder is ingericht als een bergruimte waaronder zich een bestaande hemelwaterput bevindt.

Boven de kelder bevinden zich in het hoofdvolume twee kantoorruimtes. In het aanbouwvolume en bijgebouw bevindt zich een keuken, toilet, bergruimte en tuinberging. Hierboven beschikt het aanbouwvolume en bijgebouw over een hal, dressing en vergaderruimte. Deze zijn toegankelijk vanuit de traphal van het hoofdvolume en bevinden zich t.o.v. de planindeling van het hoofdvolume tussen het gelijkvloers en het eerste verdiep.

Op het eerste verdiep van het hoofdvolume bevinden zich twee bijkomende kantoorruimtes en in het aanbouwvolume bevindt zich een sanitaire ruimte, toilet en achterkamer toegankelijk vanuit de kantoorruimte aan de achterzijde. Op het tweede verdiep bevinden zich twee bijkomende kantoorruimtes en twee bergruimtes. Onder het hellende dak bevindt zich twee bijkomende bouwlagen ingericht als bergruime en/of vergaderruimte.

DAKAFWERKING

Het zadeldak van het hoofdvolume is afgewerkt in leien in een antracietkleur. Het voorste dakvlak is voorzien van drie dakvlakvensters. In het achterste dakvlak bevindt zich aan de linkerzijde een dakkapel en aan de rechterzijde twee dakvlakvensters.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Wijzigingen aan het zadeldak:

In het voorste dakvlak worden ter hoogte van de bovenste functionele bouwlaag in de zolderruimte drie dakvlakvensters ingericht. De dakvlakvensters worden daarbij uitgelijnd op de raamindeling van de voorgevel. In het achterste dakvlak wordt de bestaande dakkapel en dakvlakvensters aan de verwijderd. In de plaats worden twee nieuwe dakkappen ingericht.

De eerste dakkapel bevindt zich op 0,61 m afstand van de linkerperceelsgrens en beschikt over een totale breedte van 1,89 m. De dakkapel beschikt over een hoogte (gemeten t.o.v. de kroonlijst) van 3,10 m. De tweede dakkapel bevindt zich op 1,68 m afstand van de rechterperceelsgrens en beschikt over een totale breedte van 2,52 m. De dakkapel beschikt over een totale hoogte (gemeten t.o.v. de kroonlijst) van 2 m. Beide dakkapellen bevinden zich vlak boven de kroonlijst en zijn slechts in zeer beperkte mate teruggetrokken t.o.v. het achtergevelvlak van het hoofdvolume. Boven de dakkapel aan de rechterzijde wordt een dakvlakvenster ingericht.

2/ Beperkte afbraak van het aanbouwvolume:

Het achterste deel van de derde bouwlaag van het aanbouwvolume wordt verwijderd. De kroonlijsthoogte van het aanbouwvolume wordt hierdoor verlaagd met 1,82 m. Hierdoor ontstaat een dakterras waarbij de gevelmuren dienen als valbescherming. Het dakpakket van het te behouden deel wordt verhoogd met 0,35 m. De scheidingsmuur met de aanpalenden blijft ongewijzigd.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

In het achtergevelvlak van het hoofdvolume wordt de raamopening op het derde verdiep (linkerzijde) vergroot. Al het buitenschrijnwerk wordt vervangen door stalen buitenschrijnwerk in een antracietkleur. Het achtergevelvlak wordt verder aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een crepi in een lichtgrijze kleur.

Het gevelvlak van het aanbouwvolume gelegen langs de koer wordt grondig gewijzigd. De bestaande gevelopeningen worden gesupprimeerd. In de plaats wordt op het gelijkvloers aan de linkerzijde een nieuwe glazen toegangsdeur met buitentrap voorzien en aan de rechterzijde een grote glazen raampartij. Centraal wordt een nieuwe deur voorzien die toegang geeft tot een tuinberging. Op het eerste verdiep wordt aan de rechterzijde één raamvlak voorzien en op het derde verdiep wordt centraal één raamvlak voorzien. Ook in het gevelvlak gelegen langs de waterzijde worden de bestaande gevelopeningen gesupprimeerd. Op het gelijkvloers en het eerste verdieping worden twee grote raamvlakken voorzien. Op het derde verdiep wordt een bijkomend raamvlak voorzien. De gevelvlakken worden aan de buitenzijde geïsoleerd en afgewerkt met een crepi in een lichtgrijze kleur. De nieuwe kroonlijst wordt voorzien in lichtgrijs aluminium.

In het gevelvlak van het bijgebouw wordt het buitenschrijnwerk aan de linkerzijde op het eerste en tweede vervangen. Het raamvlak aan de rechterzijde van de tweede verdieping wordt gesupprimeerd. De kroonlijsthoogte van het dakvlak wordt in functie van isolatie opgehoogd met 30 cm.

4/ Interne aanpassingswerken:

De kelderruimte wordt heringericht tot een keuken en leefruimte voor de werknemers. De bergeruimtes aan de linkerzijde worden heringericht. Er wordt ook twee nieuwe toiletten en een doucheruimte ingericht.

Op het gelijkvloers wordt de oorspronkelijke tuinberging heringericht als een overdekte buitenruimte toegankelijk vanuit de koer. De scheidingsmuur tussen de keuken en hal wordt

verwijderd en de keuken wordt heringericht. Op het tussenverdiep wordt de hal ingericht met twee toiletten.

Op het eerste verdiep wordt de kantoorruimte aan de straatzijde voorzien van een nieuwe toegang vanuit de traphal. De kantoorruimte aan de achterzijde van het hoofdvolume wordt voorzien van een glazen scheidingswand vanuit de traphal. Zo ontstaat een nieuwe gang die toegang geeft tot de ruimte in het aanbouwvolume. Hier bevindt zich een bijkomende vergaderruimte die toegang heeft tot het nieuwe dakterras.

Op het tweede verdiep wordt de trap tot de zolderruimte vervangen zodat deze rechtstreeks toegankelijk is vanuit de bestaande traphal. Op de zolder wordt er aan bijkomende vergaderruimte ingericht aan de achterzijde en een lunchruimte aan de straatzijde. Aan de straatzijde wordt ook een bijkomend toilet en nieuwe trap ingericht die toegang geeft tot de ruimte onder de nok van het dak. Hier bevindt zich een bijkomende vergaderruimte en twee nieuwe toiletten.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

De bestaande verharding in de koer wordt uitgebroken en vervangen door waterdoorlatende verharding. Enkel aan de achter- en rechterzijde wordt een smalle groenstrook voorzien. Tegen de scheidingsmuren wordt een plantvak ingericht voor klimplanten.

6/ Wijzigingen aan het achterliggende pad:

Er worden verschillende wijzigingen aangevraagd aan het achterliggende perceel (1821G). Het achterliggende perceel werd evenwel niet ingetekend op het Omgevingsloket, noch werden de handelingen die worden uitgevoerd duidelijk aangegeven op het loket. De enige handeling die werd aangevraagd betreft de verbouwing van het kantoor gelegen op het perceel 1821K. De aangevraagde handelingen aan het pad zijn evenwel vergunningsplichtig conform artikel 1.6 van het Vrijstellingenbesluit. Op het pad rust immers een publieke erfdienstbaarheid.

Volgende wijzigingen worden uitgevoerd:

- Het pad aan de achterzijde wordt over de volledige lengte voorzien van een nieuwe valbescherming bestaande uit een stalen balustrade.
- Daarbij wordt de bestaande ladder en bijgevolg toegang tot het water verwijderd.
- Bijkomend wordt de bestaande betonverharding van het volledige pad uitgebroken en vervangen door waterdoorlatende verharding. In het middelste deel van het pad, palend aan het pand van de aanvraag, worden ook enkele plantvakken voorzien. Het vloerpeil van het pand blijft ongewijzigd.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend op het goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 november 2025 onder ref. 075058-004/PJ/2025. Het integrale advies kan worden nagelezen op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- Door het gebrek aan compartimentering tussen de verschillende bouwlagen en de traphal; en door de grote loopafstanden tot de uitgang wordt er een veiligheidsuitrusting opgelegd bestaande uit:
 - Een branddetectie-installatie van het type 'totale bewaking' en brandmeldsysteem
 - Op iedere bouwlaag een snelblusser
 - Veiligheidsverlichting en pictogrammen op het volledige evacuatietraject en bij de blusmiddelen.
- Het trappenhuis moet vrijgehouden worden van brandbare en hinderende voorwerpen
- De technische lokalen moeten brandwerend afgesloten worden en voorzien worden van een zelfsluitende branddeur.

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 1 december 2025 onder ref. omv-2025114039 Behandeling in eerste aanleg-001. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket en is deels verwerkt in punt 5 (WATERPARAGRAAF) van onderhavig verslag.

Nota van de stedenbouwkundig ambtenaar:

Het advies van De Vlaamse Waterweg nv heeft enkel betrekking op de handelingen aangevraagd aan het pand Kuiperskaai 6 op het perceel 1821K. De handelingen aan het achterliggende perceel/pad (1821G) werden niet beoordeeld.

Het achterliggende perceel werd immers niet ingetekend op het Omgevingsloket, noch werden de handelingen die worden uitgevoerd duidelijk aangegeven op het loket. De aangevraagde handelingen aan het pad zijn evenwel vergunningsplichtig conform artikel 1.6 van het Vrijstellingenbesluit. Op het pad rust immers een publieke erfdienstbaarheid.

Na afstemming met De Vlaamse Waterweg wordt besloten, rekening houdende met bovenstaande en de aangereikte elementen uit het bezwaarschrift, de aangevraagde handelingen aan het jaagpad uit deze vergunning te sluiten. Voor een grondige motivatie wordt verwezen naar de omgevingstoets. Voor eventuele wijzigingen aan het perceel dient een correcte aanvraag ingediend te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als een verwevingszone.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

- **ARTIKEL 3.3.6: DAKVORM**

Voorschrift:

"Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Afwijking:

De nieuwe dakkapellen bevinden zich niet onder het vlak gevormd door het 55 gradenvlak doorheen de kroonlijst.

Toetsing: Afwijking toegestaan:

Op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO kan in het kader van een concrete vergunningsaanvraag een afwijking worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden.

De afwijking op het voorschrift van het BPA is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

- Het oorspronkelijke dak (inclusief spanten en kroonlijst) blijft behouden. De nieuwe dakkapellen blijven ondergeschikt aan het oorspronkelijke dak en zijn door hun vormgeving voldoende afleesbaar als hedendaagse toevoeging. De inrichting van de dakkapellen heeft bijgevolg geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.
- De dakkapellen behouden voldoende afstand van de linker-en rechterperceelsgrens. De dakkapellen leiden bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. De impact op aanpalenden is bijgevolg beperkt.
- De dakkapellen situeren zich aan de achterzijde van het pand en zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Deze hebben bijgevolg geen negatieve impact op de beeldwaarde in de straat.
- De direct aanpalende panden beschikken over een variërende dakafwerking. Het rechteraanpalende pand beschikt aan de achterzijde over een zeer groot dakterras (ingesneden in het dakvlak). De toevoeging van de dakkapellen is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen deze omgeving.
- Ten gevolge van deze dakkapellen neemt de functionele oppervlakte onder het hellend dak toe. Ook leiden de dakkapellen tot een extra groot aandeel aan

natuurlijke lichtinval in de zolderruimte. Dit komt de gebruikskwaliteit van het pand ten goede.

- **ARTIKEL 3.3.5.2: BOUWHOOGTE VAN DE BIJGEBOUWEN**

Voorschrift:

“De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 m. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.”

Afwijking:

Het aanbouwvolume wordt gedeeltelijk afgebroken. Het te behouden deel wordt voorzien van een nieuw dak dat beperkt hoger (30 cm) reikt t.o.v. de bestaande toestand. De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) bedraagt daarbij 9,54 m.

Toetsing: Afwijking toegestaan:

Op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO kan in het kader van een concrete vergunningsaanvraag een afwijking worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden.

De afwijking op het voorschrift van het BPA is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

- De meerhoogte komt voort uit de wens om het dakvlak te voorzien van bijkomende isolatie. Dit komt de energie-efficiëntie van het pand ten goede.
- De meerhoogte leidt niet tot een ophoging van de scheidingsmuren met de aanpalenden.
- In de directe omgeving bevinden zich gelijkaardige aanbouwvolumes. Het achteraanpalende pand beschikt over een aanbouwvolume dat veel hoger reikt. Ook het linkeraanpalende pand beschikt over een aanbouwvolume dat hoger reikt. De aanbouw behoudt voldoende afstand van de rechterperceelsgrens en is voornamelijk gericht aan de waterzijde. De beperkte meerhoogte is bijgevolg voldoende inpasbaar in de omgeving.

- **ARTIKEL 3.3.4.1: VERHARDINGSGRAAD**

Voorschrift:

“Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel”

Afwijking:

De tuinstrook is grotendeels bebouwd. De koer wordt grotendeels voorzien van nieuwe verharding (waterdoorlatend). De private buitenruimte palend aan het pad wordt grotendeels voorzien van nieuwe verharding (waterdoorlatend).

Toetsing: Afwijking toegestaan:

Op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO kan in het kader van een concrete vergunningsaanvraag een afwijking worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA ouder dan 15 jaar binnen de daartoe in deze bepaling voorziene mogelijkheden.

De afwijking op het voorschrift van het BPA is aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

Er kan akkoord gegaan worden met de nieuwe aanleg van de koer omwille van volgende redenen:

- De koer beschikt over een beperkte breedte. Vanuit de koer zijn er verschillende toegangen tot de ruimtes in het aanbouwvolume. Het nagenoeg volledig verhard aanleggen van de koer is bijgevolg noodzakelijk om deze ruimte functioneel in gebruik te kunnen nemen.

- De nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Dergelijke materialen laten natuurlijke infiltratie van het hemelwater toe hetgeen een positief effect heeft op de waterhuishouding van het perceel.
- Langsheen de achterzijde en rechterzijde wordt een onverharde groenstrook aangelegd. Dergelijke onverharde maakt bijkomende vergroening in de koer toe.

Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met het grotendeels verhard aanleggen van de private buitenruimte palend aan het pad. De aanvraag geeft geen motivatie met betrekking tot deze verharding. Dit komt wellicht voort uit de wens om het achterliggende pad ook te voorzien van nieuwe verharding. De motivatie voor het nagenoeg volledig verhard aanleggen van het pad wordt evenwel evenmin verduidelijkt. Bovendien wordt deze verharding aan het pad (en alle overige handelingen uit deze vergunning gesloten).

De buitenruimte verhard aanleggen in functie van een terras is ook niet wenselijk. Het voorliggend pand beschikt immers al over een overdekte buitenruimte en een nagenoeg volledig verharde koer (zie boven) die in gebruik genomen kan worden als terras. Bijkomend beschikt het pand over een nieuw dakterras. Bijkomend leidt de ingebruikname van deze buitenruimte als terras mogelijks tot hinder voor de publieke erfdienstbaarheid van het pad en/of storende zichten in het linkeraanpalende pand. De nieuwe verharding in de buitenruimte palend aan het pad wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. De buitenruimte palend aan het pad (1821G) moet onverhard en groen worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op volgend punt:

- **ARTIKEL 3.2.: BEPERKEN VAN VERHARDINGEN**

Voorschrift:

“Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.”

Afwijking:

De private buitenruimte palend aan het pad wordt grotendeels voorzien van nieuwe verharding (waterdoorlatend).

Toetsing: Afwijking niet toegestaan:

Er kan niet akkoord gegaan worden met het grotendeels verhard aanleggen van de private buitenruimte palend aan het pad. De aanvraag geeft geen motivatie met betrekking tot deze verharding. Dit komt wellicht voort uit de wens om het achterliggende pad ook te voorzien van

nieuwe verharding. De motivatie voor het nagenoeg volledig verhard aanleggen van het pad wordt evenwel evenmin verduidelijkt. Bovendien wordt deze verharding aan het pad (en alle overige handelingen uit deze vergunning gesloten).

De buitenruimte verhard aanleggen in functie van een terras is ook niet wenselijk. Het voorliggend pand beschikt immers al over een overdekte buitenruimte en een nagenoeg volledig verharde koer (zie boven) die in gebruik genomen kan worden als terras. Bijkomend beschikt het pand over een nieuw dakterras. Bijkomend leidt de ingebruikname van deze buitenruimte als terras mogelijks tot hinder voor de publieke erfdienstbaarheid van het pad en/of storende zichten in het linkeraanpalende pand. De nieuwe verharding in de buitenruimte palend aan het pad wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. De buitenruimte palend aan het pad (1821G) moet onverhard en groen worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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 in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv -Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De bestaande verharding van de gelijkvloerse buitenruimte zal worden uitgebroken. Deze is op heden in heel instabiele staat. In de bestaande toestand is de volledige buitenruimte verhard en

wordt het opgevangen water via klokopputten via het rioleringsnetwerk van het perceel verwijderd. De nieuwe verharding zal op dergelijke manier geplaatst worden dat deze als waterdoorlatend kan beschreven worden. De voegen van de afwerking zullen ook waterdoorlatend blijven.

Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met het grotendeels verhard aanleggen van de private buitenruimte palend aan het pad. De aanvraag geeft geen motivatie met betrekking tot deze verharding. Dit komt wellicht voort uit de wens om het achterliggende pad ook te voorzien van nieuwe verharding. De motivatie voor het nagenoeg volledig verhard aanleggen van het pad wordt evenwel evenmin verduidelijkt. Bovendien wordt deze verharding aan het pad (en alle overige handelingen uit deze vergunning gesloten).

De buitenruimte verhard aanleggen in functie van een terras is ook niet wenselijk. Het voorliggend pand beschikt immers al over een overdekte buitenruimte en een nagenoeg volledig verharde koer (zie boven) die in gebruik genomen kan worden als terras. Bijkomend beschikt het pand over een nieuw dakterras. Bijkomend leidt de ingebruikname van deze buitenruimte als terras mogelijks tot hinder voor de publieke erfdienstbaarheid van het pad en/of storende zichten in het linkeraanpalende pand. De nieuwe verharding in de buitenruimte palend aan het pad wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. De buitenruimte palend aan het pad (1821G) moet onverhard en groen worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

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'

Het project is verenigbaar met het watersysteem. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid. Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de Vlaamse Waterweg nv verwacht.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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. De aanvraag is wel gelegen langs een waterweg die opgenomen is in zowel de Vlaamse als Gentse 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 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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 oktober 2025 tot en met 26 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Het bezwaarschrift wordt als volgt samengevat:

1/ Er zouden verschillende onduidelijkheden zijn met betrekking tot het statuut en het gebruik van het achterliggende pad en de impact hierop door de aangevraagde handelingen. Ook zouden de aangeleverde plannen tegenstrijdige informatie bevatten:

- Het zou onvoldoende duidelijk zijn of de herinrichting van de voorgestelde werken geen negatief effect heeft op het gebruik van de publieke erfdienstbaarheid (Vlaamse Waterweg) op het pad.
- Ten gevolge van het verwijderen van de ladder zou de aanpalende geen toegang meer hebben tot een boot waarvoor deze een ligvergunning heeft.
- De balustrade langs het pad zou in werkelijkheid veel hoger zijn aan de rechterzijde t.o.v. de linkerzijde. In de plannenset van de bestaande toestand wordt de balustrade links en rechts van de muur even hoog ingetekend.
- De perceelsgrens zou niet overeenstemmen met het kadasterplan en de opmeting van een beëdigd landmeter.

2/ De voorgestelde wijzigingen aan het pad zouden kunnen leiden tot wateroverlast. Zo wordt de bestaande betonverharding op het pad uitgedaagd en vervangen door waterdoorlatende verharding. Dit zou aanleiding kunnen geven tot wateroverlast in de aanpalende kelders.

3/ Het zou onduidelijk zijn of het bijgebouw aan de achterzijde vergund is. Op het plan zou aangegeven staan dat het volledige bijgebouw gefundeerd is op volle grond terwijl dit in werkelijkheid deels zwevend voorzien is.

4/ De aangevraagde handelingen zouden leiden tot storende zichten op de aanpalende percelen:

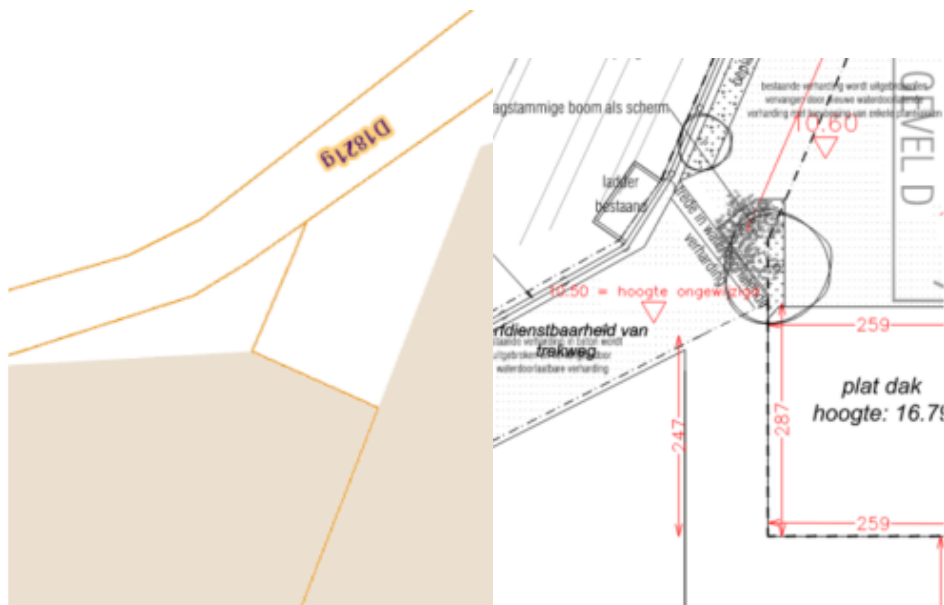
- Vanop het nieuwe dakterras en het nieuwe raamvlak (derde verdiep) van het aanbouwvolume zouden rechtstreekse zichten ontstaan in de ruimtes in de aanbouw en hoofdvolume van linkeraanpalende.
- De inrichting van een buitenruimte in het hellende dakvlak zou leiden tot storende zichten op het linkeraanpalende perceel. De inrichting van de dakkapel zou ook leiden tot storende zichten.
- De inrichting van de onbebouwde buitenruimte palend aan het achteraanpalende pad als terras zou leiden tot storende zichten op het linkeraanpalend perceel.
- Het verlagen van het pad ter hoogte van het nieuwe terras zou het risico op inbraak via de achterdeur van de linkeraanpalende vergroten.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

1/ Op basis van onze gegevens betreft het achterliggende pad een privaat perceel (1821G) waarop een publieke erfdienstbaarheid rust. Het pad moet ten alle tijden toegankelijk zijn voor de beheerder van de waterweg zijnde De Vlaamse Waterweg. Bijgevolg zijn al de aangevraagde wijzigingen op het perceel vergunningsplichtig (conform artikel 1.6 van het Vrijstellingenbesluit).

Er wordt evenwel opgemerkt dat ondanks deze vergunningsplicht deze handelingen niet duidelijk werden aangevraagd op het Omgevingsloket. Zo werd het achterliggende perceel niet mee ingetekend. Enkel het perceel waarop het pand Kuiperskaai 6 zich bevindt (1821K) werd ingetekend. Ook werd er op het omgevingsloket slechts één handeling aangevraagd zijnde de verbouwing van een kantoorruimte. Er werd geen handeling aangevraagd voor het aanleggen van verhardingen op het achterliggende perceel.

Bijkomend wordt vastgesteld dat de perceelsgrenzen op de aangereikte plannen foutief werden ingetekend. Specifiek ter hoogte van de oksel met het pad (1821G), het linkeraanpalend perceel (1821L) en het voorliggende perceel (1821K) zijn er verschillen waar te nemen tussen de plannen en het kadaster. Dit is duidelijk zichtbaar op basis van onderstaande afbeeldingen. Dit bemoeilijkt de ruimtelijke beoordeling van de aangevraagde handelingen.



De Vlaamse Waterweg heeft op voorliggende aanvraag een gunstig advies verleend (zie punt 3. EXTERNE ADVIEZEN). Het advies was evenwel gericht op de handelingen aangevraagd op het perceel het pand Kuiperskaai 6. Na bijkomende afstemming met De Vlaamse Waterweg blijkt bovendien dat er bijkomende afwijkingen zijn op de geldende erfdiensbaarheid. Zo beschikt linkeraanpalende buur inderdaad over een boot met een geldende ligvergunning. Deze is toegankelijk via de bestaande ladder. In voorliggende aanvraag wordt de toegang tot deze ligplaats verwijderd. Dit kan niet aanvaard worden. Er wordt ook onvoldoende verduidelijkt waarom nagenoeg het volledige pad opnieuw verhard wordt aangelegd.

Rekening houdende met bovenstaande elementen, na bijkomende afstemming met de Vlaamse Waterweg, wordt besloten alle handelingen aan het achterliggende pad (1821G) uit deze vergunning te sluiten. Voor eventuele wijzigingen aan het perceel dient een correcte aanvraag ingediend te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Er dient evenwel opgemerkt te worden dat het aanleggen van waterdoorlatende verharding, waarbij het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren, net minder aanleiding zou moeten geven op wateroverlast. Het is immers bij de aanleg van niet waterdoorlatende verharding dat waterophoging ter hoogte van scheidingsmuren kan ontstaan. Dit kan bij langdurige blootstelling leiden tot insijpeling. De handelingen aan het pad worden evenwel, omwille van andere redenen, uit deze vergunning gesloten (zie boven).

3/ Op het perceel werden nog geen vergunningen afgeleverd (zie punt 2. Historiek). Op basis van onze gegevens is er ook geen sprake van eventuele vastgestelde bouwvovertredingen op het perceel. De bestaande bebouwing op het perceel (inclusief de aanbouwvolumes) dienen bijgevolg beschouwd te worden als rechtmatig tot stand gekomen. Bovendien wordt opgemerkt dat het bijgebouw op de plannen van de bestaande toestand wel degelijk ingetekend staat als deels zwevend. In de voorgaande ingetrokken omgevingsvergunningsaanvraag stond dit inderdaad verkeerdelijk ingetekend als volledig gefundeerd op volle grond.

4/ Het nieuwe dakterras in het aanbouwvolume bevindt zich binnen de bestaande morfologie van het pand. Dit betreft bijgevolg geen uitbreiding in bouwhoogte of bouwdiepte t.o.v. de bestaande situatie. Het klopt dat er vanop het terras zekere zichten zullen bestaan naar de aanpalenden. Deze zichten zijn op heden evenwel ook mogelijk vanuit het raamvlak op deze locatie. Het zicht op het terras is voornamelijk gericht op de waterloop. Het zicht naar het linkeraanpalende pand wordt beperkt door het te behouden aanbouwvolume op dit niveau, de stenen borstweringen en de afstand van het terras ten aanzien van de perceelsgrens. Bijkomend wordt opgemerkt dat de oppervlakte van het terras eerder beperkt is. Het pand betreft bovendien een kantoorruimte die op het gelijkvloers beschikt over grotere (overdekte) buitenruimtes. Er wordt geoordeeld dat de negatieve impact van het terras omwille van de beperkte oppervlakte, de functie van het pand en de aanwezigheid van andere buitenruimtes eerder beperkt is.

Er wordt geen buitenruimte voorzien in het hellende dakvlak van het hoofdvolume. Wel worden er twee dakkapellen ingericht in het achterste dakvlak. Deze dakkapellen beschikken evenwel over een raamvlak parallel met het achtergevelvlak van het hoofdvolume. Eventuele zichten zijn bijgevolg gericht naar de achterzijde van het perceel. De dakkapellen behouden voldoende afstand van de linker-en rechterperceelsgrens. De dakkapellen leiden bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. De impact op aanpalenden is bijgevolg beperkt.

Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met het grotendeels verhard aanleggen van de private buitenruimte palend aan het pad (1821G). De aanvraag geeft geen motivatie met betrekking tot deze verharding. Dit komt wellicht voort uit de wens om het achterliggende pad ook te voorzien van nieuwe verharding. De motivatie voor het nagenoeg volledig verhard aanleggen van het pad wordt evenwel evenmin verduidelijkt. Bovendien wordt deze verharding aan het pad (en alle overige handelingen uit deze vergunning gesloten). De buitenruimte verhard aanleggen in functie van een terras is ook niet wenselijk. Het voorliggend pand beschikt immers al over een overdekte buitenruimte en een nagenoeg volledig verharde koer (zie boven) die in gebruik genomen kan worden als terras. Bijkomend beschikt het pand over een nieuw dakterras. Bijkomend leidt de ingebruikname van deze buitenruimte als terras mogelijks tot hinder voor de publieke erfdienstbaarheid van het pad en/of storende zichten in het linkeraanpalende pand. De nieuwe verharding in de buitenruimte palend aan het pad wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. De buitenruimte palend aan het pad (1821G) moet onverhard en groen worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedstatuut en erfgoedwaardering

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud. Het pand is bovendien opgenomen op de vastgestelde inventaris. Deze opname is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het huizenblok waartoe het pand behoort.

De erfgoedwaarde van inventarispanen wordt niet enkel bepaald door het exterieur, maar ook door de dragende structuur, dakstructuur, trappartijen, kenmerkende ruimtelijkheid en plattegrond, en waardevolle vaste interieurelementen (zoals schouwen, schrijnwerk, vloerafwerking, ...). Na plaatsbezoek bleek dat het pand een zeer rijk interieur heeft. De oorspronkelijke indeling, dragende structuur en vaste interieurafwerking zijn authentiek bewaard en zijn historisch waardevol. Ook de dakstructuur is oorspronkelijk.

1/ Wijzigingen aan het zadeldak:

De inrichting van de dakvlakvensters in het voorste dakvlak zijn aanvaardbaar. Deze worden op logische wijze geritmeerd en vergroten de natuurlijke lichtinval in de zolderruimte. Ook de nieuwe dakkappen in het achterste dakvlak zijn aanvaardbaar omwille van volgende redenen:

- Het oorspronkelijke dak (inclusief spanten en kroonlijst) blijft behouden. De nieuwe dakkappen blijven ondergeschikt aan het oorspronkelijke dak en zijn door hun vormgeving voldoende afleesbaar als hedendaagse toevoeging. De inrichting van de dakkappen heeft bijgevolg geen negatieve impact op de resterende erfgoedwaarden van het pand.
- De dakkappen behouden voldoende afstand van de linker- en rechterperceelsgrens. De dakkappen leiden bijgevolg niet tot een ophoging van de scheidingsmuren met aanpalenden. De impact op de aanpalenden is bijgevolg beperkt.
- De dakkappen situeren zich aan de achterzijde van het pand en zullen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Deze hebben bijgevolg geen negatieve impact op de beeldwaarde in de straat.
- De direct aanpalende panden beschikken over een variërende dakafwerking. Het rechteraanpalende pand beschikt aan de achterzijde over een zeer groot dakterras (ingesneden in het dakvlak). De toevoeging van de dakkappen is bijgevolg voldoende inpasbaar binnen deze omgeving.
- Ten gevolge van deze dakkappen neemt de functionele oppervlakte onder het hellend dak toe. Ook leiden de dakkappen tot een extra groot aandeel aan natuurlijke lichtinval in de zolderruimte. Dit komt de gebruikskwaliteit van het pand ten goede.

2/ Beperkte afbraak van het aanbouwvolume:

Principieel is er geen bezwaar tegen de gedeeltelijke afbraak van het aanbouwvolume. Ook de inrichting van een nieuw dakterras in deze zone is aanvaardbaar. Het nieuwe dakterras bevindt zich binnen de bestaande morfologie van het pand. Dit betreft bijgevolg geen uitbreiding in bouwhoogte of bouwdiepte t.o.v. de bestaande situatie.

Vanop het terras zullen er zekere zichten bestaan naar aanpalenden. Deze zichten zijn op heden evenwel ook mogelijk vanuit het raamvlak op deze locatie. Het zicht op het terras is voornamelijk gericht op de waterloop. Het zicht naar het linkeraanpalende pand wordt beperkt door het te behouden aanbouwvolume op dit niveau, de stenen borstweringen en de afstand van het terras ten aanzien van de perceelsgrens. Bijkomend wordt opgemerkt dat de oppervlakte van het terras eerder beperkt is. Het pand betreft bovendien een kantoorruimte die op het gelijkvloers beschikt over grotere (overdekte) buitenruimtes. Er wordt geoordeeld dat de

negatieve impact van het terras omwille van de beperkte oppervlakte, de functie van het pand en de aanwezigheid van andere buitenruimtes eerder beperkt is.

3/ Wijzigingen aan de gevelvlakken:

De wijzigingen aan de achtergevelvlakken van het hoofdvolume, het aanbouwvolume en het bijgebouw zijn aanvaardbaar. Het bijkomend isoleren van de achtergevel zal een positief effect hebben op de energie-efficiëntie van het pand.

Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst bestaan afwijkingsmogelijkheden op de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (het Energiedecreet van 8 mei 2009). Op basis van deze afwijkingsmogelijkheden leggen we als voorwaarde op dat het buitenschrijnwerk van de straatgevel (ramen, deur en kroonlijst) behouden moet blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer vervanging van het schrijnwerk noodzakelijk is om bouwfysische of constructieve redenen, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing kan wel. Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

4/ Interne aanpassingswerken:

De voorgestelde aanpassingswerken aan het interieur zijn aanvaardbaar mits toepassing van onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De oorspronkelijke en/of waardevolle dragende structuren (wand-, vloer- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven. Deze aanvraag mag niet leiden tot het geheel of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.
- Ook de authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk enzovoort hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.
- Eventuele compartimentering van de vloeren tussen de verschillende niveaus moet zo gerealiseerd worden dat de waardevolle stucwerkplafonds zichtbaar blijven. Dit kan gebeuren door via de bovenzijde van de vloer brandwerende beplating tussen de roostering te plaatsen. Het verhogen van vloeren en het aanpassen van interieurelementen mag niet.

5/ Heraanleg van de buitenruimte:

Er kan akkoord gegaan worden met de nieuwe aanleg van de koer omwille van volgende redenen:

- De koer beschikt bovendien over een beperkte breedte. Vanuit de koer zijn er verschillende toegangen tot de ruimtes in het aanbouwvolume. Het nagenoeg volledig verhard aanleggen van de koer is bijgevolg noodzakelijk om deze ruimte functioneel in gebruik te kunnen nemen.
- De nieuwe verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Dergelijke materialen laten natuurlijke infiltratie van het hemelwater toe hetgeen een positief effect heeft op de waterhuishouding van het perceel.

- Langsheen de achterzijde en rechterzijde wordt een onverharde groenstrook aangelegd. Dergelijke onverharde maakt bijkomende vergroening in de koer toe.

Er kan evenwel niet akkoord gegaan worden met het grotendeels verhard aanleggen van de private buitenruimte palend aan het pad. De aanvraag geeft geen motivatie met betrekking tot deze verharding. Dit komt wellicht voort uit de wens om het achterliggende pad ook te voorzien van nieuwe verharding. De motivatie voor het nagenoeg volledig verhard aanleggen van het pad wordt evenwel evenmin verduidelijkt. Bovendien wordt deze verharding aan het pad (en alle overige handelingen uit deze vergunning gesloten).

De buitenruimte verhard aanleggen in functie van een terras is ook niet wenselijk. Het voorliggend pand beschikt immers al over een overdekte buitenruimte en een nagenoeg volledig verharde koer (zie boven) die in gebruik genomen kan worden als terras. Bijkomend beschikt het pand over een nieuw dakterras. Bijkomend leidt de ingebruikname van deze buitenruimte als terras mogelijks tot hinder voor de publieke erfdienstbaarheid van het pad en/of storende zichten in het linkeraanpalende pand. De nieuwe verharding in de buitenruimte palend aan het pad wordt bijgevolg uit deze vergunning gesloten. De buitenruimte palend aan het pad (1821G) moet onverhard en groen worden aangelegd. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

6/ Wijzigingen aan het achterliggende pad:

Op basis van onze gegevens betreft het achterliggende pad een privaat perceel (1821G) waarop een publieke erfdienstbaarheid rust. Het pad moet ten alle tijden toegankelijk zijn voor de beheerder van de waterweg zijnde De Vlaamse Waterweg. Bijgevolg zijn al de aangevraagde wijzigingen op het perceel vergunningsplichtig (conform artikel 1.6 van het Vrijstellingenbesluit).

Er wordt evenwel opgemerkt dat ondanks deze vergunningsplicht deze handelingen niet duidelijk werden aangevraagd op het Omgevingsloket. Zo werd het achterliggende perceel niet mee ingetekend. Enkel het perceel waarop het pand Kuiperskaai 6 zich bevindt (1821K) werd ingetekend. Ook werd er op het omgevingsloket slechts één handeling aangevraagd zijnde de verbouwing van een kantoorruimte. Er werd geen handeling aangevraagd voor het aanleggen van verhardingen op het achterliggende perceel.

Bijkomend wordt vastgesteld dat de perceelsgrenzen op de aangereikte plannen foutief werden ingetekend. Specifiek ter hoogte van de oksel met het pad (1821G), het linkeraanpalend perceel (1821L) en het voorliggende perceel (1821K) zijn er verschillen waar te nemen tussen de plannen en het kadaster.

De Vlaamse Waterweg heeft op voorliggende aanvraag een gunstig advies verleend (zie punt 3. EXTERNE ADVIEZEN). Het advies was evenwel gericht op de handelingen aangevraagd op het perceel het pand Kuiperskaai 6. Na bijkomende afstemming met De Vlaamse Waterweg blijkt dat er bijkomende afwijkingen zijn op de geldende erfdienstbaarheid. Zo beschikt de linkeraanpalende buur inderdaad over een boot met een geldende ligvergunning. Deze is toegankelijk via de bestaande ladder. In voorliggende aanvraag wordt de toegang tot deze ligplaats verwijderd. Dit kan niet aanvaard worden. Er wordt ook onvoldoende verduidelijkt waarom nagenoeg het volledige pad opnieuw verhard wordt aangelegd.

Rekening houdende met bovenstaande elementen, na bijkomende afstemming met de Vlaamse Waterweg, wordt besloten alle handelingen aan het achterliggende pad (1821G) uit deze vergunning te sluiten. Voor eventuele wijzigingen aan het perceel dient een correcte aanvraag ingediend te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Voorliggende aanvraag komt mits toepassing van de bijzondere voorwaarden in aanmerking voor vergunning.

CONCLUSIE

Ongunstig voor de handelingen aan het pad (1821G) en de verharding op het perceel (perceel 1821G) palend aan dat pad. Voor deze handelingen is de aanvraag niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige handelingen. Voor de overige handelingen is de aanvraag mits toepassing van de bijzondere voorwaarden 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_2025114039_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren van een herenwoning aan Creative Capital Ventures bv (O.N.:0754505293) en Lorenz Bogaert gelegen te Kuiperskaai 6, 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:

Volgende handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

- Alle handelingen aan het pad (perceel 1821G).
- Het aanleggen van verharding op het perceel (1821/K) palend aan het pad (perceel 1821G).

Brandweervoorschriften

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 november 2025 met kenmerk 075058-004/PJ/2025).

Erfgoedwaardering

- Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst bestaan afwijkingsmogelijkheden op de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (het Energiedecreet van 8 mei 2009). Op basis van deze afwijkingsmogelijkheden leggen we als voorwaarde op dat het buitenschrijnwerk van de straatgevel (ramen, deur en kroonlijst) behouden moet blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer vervanging van het schrijnwerk noodzakelijk is om bouwfysische of constructieve reden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing kan wel. Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.
- De oorspronkelijke en/of waardevolle dragende structuren (wand-, vloer- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven. Deze aanvraag mag niet leiden tot het geheel of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.
- Ook de authentieke interieurelementen zoals sierplafonds, schouwen, trappen, binnenschrijnwerk enzovoort hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze elementen moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.
- Eventuele compartimentering van de vloeren tussen de verschillende niveaus moet zo gerealiseerd worden dat de waardevolle stucwerkplafonds zichtbaar blijven. Dit kan gebeuren door via de bovenzijde van de vloer brandwerende beplating tussen de roostering te plaatsen. Het verhogen van vloeren en het aanpassen van interieurelementen mag niet.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. **Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.**

- De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.
- Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:
 - De specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”).

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

- Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.
- De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting.

- Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.
- Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder “Mijn privéwaterafvoer”).
- De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten. Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op **een gescheiden rioleringsstelsel** mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen **op kosten van de bouwheer/vergunninghouder**.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken **een tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden. U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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 vervaltijd 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 vervaltijd 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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_00706 - OMV_2025114039 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een herenwoning - met openbaar onderzoek - Kuiperskaai, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025114039

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_COOPER_T_N_01.pdf	q3sC2Cx1eAHZWjvLvan0XA==
BA_COOPER_G_B_01.pdf	keCDq26iEWowZYEDI06FvQ==
BA_COOPER_G_B_02.pdf	j1exUajHSI9h5i3juo3DVw==
BA_COOPER_G_B_03.pdf	F79oJHy9odxWd+z0n7eajw==
BA_COOPER_G_B_04.pdf	ZZSTxXwi+nIwbpz5bNTIEA==
BA_COOPER_G_N_01.pdf	Lx6cvX/1fbTA7vhWQw6lw==
BA_COOPER_G_N_02.pdf	O2NOXecb6UCFq37UvrWMTA==
BA_COOPER_G_N_03.pdf	h5cF8fz7f5s2siQT0KBZOg==
BA_COOPER_G_N_04.pdf	zp8De4E225UV28jBETsD6g==
BA_COOPER_I_B_01.pdf	nIU+YWq+im7oh5LvyEDhnA==
BA_COOPER_I_N_01.pdf	lIHvWnFXGAdRnxNnAD/Rqg==
BA_COOPER_L_B_01.pdf	+nP2VGSL/XUklz0NQRxa1w==
BA_COOPER_L_N_01.pdf	efdY/zz00T6atqDu67Pt8w==
BA_COOPER_P_B_-01.pdf	NDZIR3LW7HkQoJEivjbe9Q==

BA_COOPER_P_B_00.pdf	UAO+CBo02aAFP7d+Qb3EMQ==
BA_COOPER_P_B_00+.pdf	GepRQzpp5WEcThujaJ5F7w==
BA_COOPER_P_B_01.pdf	QktKshtSNvsgKDUm5+3xgQ==
BA_COOPER_P_B_02.pdf	C5smiCNioELIYnbihrrLFg==
BA_COOPER_P_B_03.pdf	VkOyUUrcS+6I7n5t2N0zFg==
BA_COOPER_P_B_04.pdf	qa0Cwxew0R4KB6s5kBWgCw==
BA_COOPER_P_B_05.pdf	vjmx8XC3qm8R23e+A0f7GA==
BA_COOPER_P_N_-01.pdf	hEGRwVXn9/Ay12BhT72rwQ==
BA_COOPER_P_N_00.pdf	piTnwmfX/V8P3YqLVfFrKw==
BA_COOPER_P_N_00+.pdf	qgdHaaSsP5lWFxe7kuL2cw==
BA_COOPER_P_N_01.pdf	Y0iyUCOK7BMEoF3cU0/9HQ==
BA_COOPER_P_N_02.pdf	gemFHFmej8t2SKrx8l4/ew==
BA_COOPER_P_N_03.pdf	pk/FUvt++U03R2o56H0j0w==
BA_COOPER_P_N_04.pdf	B9ZmPMdrtsy2l0lu1YbZCQ==
BA_COOPER_P_N_05.pdf	/yFK4f1ppUwiLTldVYq/oA==
BA_COOPER_S_B_01.pdf	+Ww5QFoi0D7V+UZv/YksqA==
BA_COOPER_S_N_01.pdf	HpxDVlrO9A0Diq7zr61cAA==
BA_COOPER_T_B_01.pdf	5Wz4+NvMWtAlQ7a59GZoWQ==

