



2026_CBS_05595 OMV_2026039584 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een bestaand pand tot een commerciële ruimte met 4 woonentiteiten met gemeenschappelijke voorzieningen - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen;
Bram Van Braeckevelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

JERAM NV met als contactadres Oosterzelestraat 8, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2026039584) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een bestaand pand tot een commerciële ruimte met 4 woonentiteiten met gemeenschappelijke voorzieningen
- Adres: Kortrijksepoortstraat 222-228, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 908D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 15 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit de voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Kortrijksepoortstraat in de Gentse binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak met een gelijkvloerse economische functie.

Erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Ensemble Burgerhuizen' met ID 15002 en wordt als volgt beschreven: *"In zijn geheel ontworpen huizenblok van vijf brede traveeën en drie bouwlagen onder mansardedak (leien, pannen), met oeils-de-boeuf verbonden door borstwering, uit het eerste kwart van de 20ste eeuw. Gebouwd op de plaats van het beluik zogenaamd 't Luizengevecht.*

Verticaal afgelijnde panden met geblokte en vlakke kolossale pilasters. Opengewerkte begane grond met korfboogvormige winkelpuien en gemarkeerde bel-etages met erkers en bekronende balustrades, geflankeerd door smalle vensters. Bij nummer 228 beslaat de gebogen erker de gehele breedte van het risaliet; de centrale smalle travee met deur op de begane grond heeft slechts een balkon op de bovenste verdieping. Gevarieerde vensters onder meer rondboogvensters onder bekronend gebogen fronton op de bovenste verdieping. Kroonlijst op klossen als gevelbekroning."

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren van een bestaand pand tot een commerciële ruimte met 4 woonentiteiten met gemeenschappelijke voorzieningen.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 650m², heeft een totale diepte van 44,3m bij een breedte van 7,1m aan de straatkant en een breedte van 21,3m achteraan in de tuinzone. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 16,3m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +15,82m met een nokhoogte van +18,8m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het gebouw beschikt ter hoogte van de rechter perceelsgrens op alle verdieping over een aanbouwwolume. Dit aanbouwwolume is voorzien tot op een diepte van 21,25m, met een breedte van 3,7m en totale hoogte van +12,17m. De tuinzone is op ca. 5,5m dieper dan het trottoirpeil gelegen. Volgende werken/aanpassingen in huidige aanvraag voorzien:

- Nieuw aanbouwwolume tuinzone

In bestaande toestand is er een kelder (-1) aanwezig en een zeer beperkte kelder op niveau van de tuin (-2). In de huidige aanvraag wordt de kelder op tuinniveau bijkomend uitgegraven in functie van het creëren van bijkomend volume onder de footprint van de kelder op -1.

Het pand beschikt over een tuinzone van 400m² die 2 verdiepingen dieper gelegen is dan het hoofdgebouw. In de huidige aanvraag wordt er op de kelder verdieping (-1) en ter hoogte van de tuinzone (-2) een nieuw aanbouwwolume bestaande uit 2 bouwlagen voorzien. Dit aanbouwwolume is voorzien tot op een bouwdiepte van 30m met een breedte van 8,4m en een hoogte van 6,6m. In functie van dit nieuwe volume dient er 1 boom gerooit te worden.

- Sloop en herbouw aanbouwwolume & inrichten inpandig terras aanbouw
Het volume op eigen terrein wordt integraal gesloopt waarbij de bestaande scheidingsmuur behouden blijft. Er wordt met dezelfde afmetingen een nieuw aanbouwwolume voorzien. De bouwhoogte neemt hierbij toe tot +12,48m (gemeten vanaf het trottoirpeil), wat zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur met 40cm over een lengte van 5,5m. Zowel op de eerste als tweede verdieping wordt er in de aanbouw een inpandig terras ingericht.
- Uitloop liftkoker
Er wordt een lift voorzien tot op het tussenniveau tussen de tweede en derde verdieping. Er wordt een bijkomend uitloopvolume voorzien in functie van de lift. Het bijkomend volume is 2,5m diep en 2,15m breed met een hoogte van +15,26m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit vereist geen wijziging van de scheidingsmuren.
- Dakuitbouw
In het achterste dakvlak worden er 2 gelijke dakuitbouwen voorzien van 2,1m breed en 2m hoog. De dakuitbouwen zijn op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien en vereisen geen wijzigingen aan de scheidingsmuren.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 2.000 liter, 2 gekoppelde hemelwaterputten van elk 10.000 liter en een bovengrondse infiltratievoorziening (14m²/5.700 liter)

Indeling

Het pand betreft in bestaande toestand een handelshuis met 2 woonentiteiten. Het pand wordt omgevormd tot meergezinswoning met 4 entiteiten en een gelijkvloerse handelsfunctie.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een gemeenschappelijke inkom voorzien met links hiervan een handelsruimte van 87m². Vanuit de gemeenschappelijke inkom is er toegang tot een trap en lift die toegang biedt tot zowel de kelder als de bovenliggende verdiepingen en de gemeenschappelijke tuinzone.

De kelder (-1) wordt voorzien van een gemeenschappelijke fietsstalling van 49m² en 15 fietsstalplaatsen. Achterliggend is er toegang tot een duplexentiteit die ingericht wordt op de kelder verdieping alsook in de lagere gelegen verdieping (-2). De entiteit betreft een duplex 3-slaapkamerappartement van 169m² NVO en een private tuinzone van 25m². De overige tuinzone van 300m² wordt ingericht als gemeenschappelijke tuinzone. Achteraan links in de tuinzone is er een bijgebouw aanwezig. Het bijgebouw blijft behouden en wordt ingericht als gemeenschappelijke 'wintertuin' voor alle entiteiten.

De tussenverdieping en eerste verdieping worden voorzien van een duplex 2-slaapkamerappartement van 113m² NVO en een inpandig terras van 10m².

De tweede verdieping wordt voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 104m² NVO en een inpandig terras van 10m².

De derde en dakverdieping wordt voorzien van een duplex 1-slaapkamerappartement van 81m² NVO en een inpandig dakterras van 6m².

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/02/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen 2 handelshuizen, winkelpuien inbegrepen. (Litt. K-2-63)
- Op 20/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de achtergevel. (1988/1139)
- Op 26/08/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van 2 studio's. (1996/479)
- Op 23/02/2006 werd een weigering afgeleverd voor de bouw van 2 duplexappartementen. (2005/474)
- Op 30/11/2006 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 2 duplexappartementen (ter vervanging van een woning boven een winkelruimte). (2006/536)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar via het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 26 mei 2026 onder ref. omv-2026039584 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kortrijksepoortstraat 228 in Gent (44805E0908/00D000) een voorwaardelijk gunstig advies.

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn

- Volgens het rioleringsplan (zie print onder) wordt het bestaande paviljoen mee aangesloten op de hemelwaterputten die een overloop hebben naar de infiltratievoorziening.

We vragen deze oppervlakte van het bestaande paviljoen ook op het plan te vermelden en ook mee in te rekenen in de dimensionering van de infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient vermoedelijk nog iets vergroot te worden zodat de infiltratievoorziening voldoende groot is wanneer ook deze oppervlakte wordt meegerekend in de dimensionering van de infiltratievoorziening. Volgens het plan is er geen overloop voor de infiltratievoorziening hoewel deze tekstueel wel beschreven staat. Het is belangrijk dat de infiltratievoorziening voldoende groot wordt gedimensioneerd.

- We vragen verder te specificeren over welke oppervlaktes deze 67m² die op het hemelwaterformulier bij de verharding wordt ingerekend concreet gaat zodoende de dimensionering correct te kunnen beoordelen.

- Er dient ook een snede van de wadi bezorgd te worden met minstens aanduiding van in- en uitlaat en diepte.

De aanvraag betreft een renovatie van een bestaand pand tot een commerciële ruimte met vier woonentiteiten met gemeenschappelijke voorzieningen.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Leie.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het terras watert af naar een groenzone die minstens 25% bedraagt van de ernaar afwaterende verharding en infiltreert op eigen terrein.

De horizontale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt volgens het hemelwaterformulier 225m² waarbij de groendaken aan 50% werden meegerekend. Een gedeelte van het dak (82m²) is als groendak voorzien. Dit groendak wordt niet aangesloten op de hemelwaterput. Er wordt volgens het hemelwaterformulier 184m² aangesloten op een hemelwaterput.

Conform de hemelwaterverordening is er aan 100 liter/m² een regenwaterput van 18400 liter nodig. Er wordt 20000 liter (2 putten van elk 10000 liter) voorzien. Er is hergebruik voor spoeling toiletten, wasmachines en buitenkranen. De overloop van de hemelwaterput sluit aan op een infiltratievoorziening.

Na in mindering brengen van 4 keer 30m² omwille van de aanwezigheid van een hemelwaterput met effectief hergebruik en aansluiten van 4 woongelegenheden dient er volgens het hemelwaterformulier dan nog met 225m² - 120m² = 105m² gerekend. Verder is er ook nog 67m² verharding. Er dient voor de dimensionering van de infiltratievoorziening 172m² in rekening gebracht.

Conform het hemelwaterformulier is minimaal 8% infiltratieoppervlakte (13,76m²) en 33 liter/m² infiltratievolume (5676) vereist. Het project voorziet een bovengrondse infiltratievoorziening van 14m² met een volume van 5700 liter.

Volgens het rioleringsplan wordt ook het de dakoppervlakte van het bestaande paviljoen mee aangesloten op de nieuwe hemelwaterputten.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

1. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

2. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Volgens het hemelwaterformulier wordt er ook 67m² verharding ingerekend (zie print onder).

We vragen verder te specificeren over welke oppervlakte deze 67m² concreet gaat. We stellen vast dat volgens het rioleringsplan ook het bestaande paviljoen mee wordt aangesloten op de hemelwaterputten met overloop naar de infiltratievoorziening. De in te rekenen oppervlakte van dit paviljoen dient duidelijk op de plannen weergegeven te worden.

We vragen om voor de berekening van de infiltratievoorziening ook het bestaande paviljoen mee te rekenen en de infiltratievoorziening aldus iets groter te voorzien. Indien deze oppervlakte ook wordt meegerekend voor de dimensionering van de infiltratievoorziening en deze voldoende groot voorzien worden om daar rekening mee te houden kunnen we gunstig adviseren.

3. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en er wordt een nieuwe septische put van 2000 liter voorzien.

4. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

5. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

Gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 29 april 2026.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 22 mei 2026 onder ref. 076689-002/PJ/2026:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzonder aandachtspunt: vrijloopdeuren te voorzien voor de appartementen (enkel-bij-brand zelfsluitende deuren)

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 29 april 2026 onder ref. 5000128132:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)).

Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van het 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd worden. 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.

Verharding

Het terras watert af naar een groenzone die minstens 25% bedraagt van de ernaar afwaterende verharding en infiltreert op eigen terrein.

Hemelwaterput

Er worden grondige verbouwwerken aan het gebouw voorzien met aanpassingen van het afvoerstelsel waardoor het verplicht is om een hemelwaterput te voorzien. De horizontale dakoppervlakte van het gebouw bedraagt volgens het hemelwaterformulier 225m² waarbij de groendaken aan 50% werden meegerekend. Een gedeelte van het dak (82m²) is als groendak voorzien. Dit groendak wordt niet aangesloten op de hemelwaterput. Er wordt volgens het hemelwaterformulier 184m² aangesloten op een hemelwaterput. Echter wordt er opgemerkt dat er ook nog bijkomend 22m² dakoppervlakte van het tuinpaviljoen wordt aangesloten op de hemelwaterputten, wat de totale dakoppervlakte op 206m² brengt. Conform de hemelwaterverordening is er aan 100 liter/m² een regenwaterput van 20.600 liter nodig. Er wordt 20.000 liter (2x10.000 liter) voorzien wat net onvoldoende is. Gezien er hergebruik voor spoeling toiletten, wasmachines en buitenkranen is kan deze zeer beperkte afwijking aanvaard worden.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterput sluit aan op een infiltratievoorziening. Het totale in rekening

te brengen dakoppervlakte bedraagt 206m². Na in mindering brengen van 120m² omwille van de aanwezigheid van een hemelwaterput met effectief hergebruik en aansluiten van 4 woongelegenheden (4x30m²) dient er nog 86m² in rekening worden gebracht. Verder is er ook nog 67m² verharding. Er dient voor de dimensionering van de infiltratievoorziening 153m² in rekening gebracht. De bovengrondse infiltratievoorziening dient een infiltratieoppervlakte van 12,24m² en buffervolume van 5.050 liter te bedragen. De aanvraag voldoet hieraan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er zijn geen bezwaren tegen de bouwwerkzaamheden en het rooien van de appelboom. Om de uitbreiding te realiseren worden ook nog struiken verwijderd. Deze oudere appelaar is effectief in een te slechte staat om te behouden, zeker gezien gesitueerd net naast de Leie (met bootvaart), kan hier dus best een nieuwe aanplant komen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er minstens één nieuwe hoogstammige (fruit)boom wordt aangeplant met minimumstamomtrek HS12/14 en dit zoals op het inplantingsplan is ingetekend. De heraanplant gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw van de verbouwingswerken.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag, **mits naleven van de voorwaarden**, 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.

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggend ontwerp voorziet in de herbestemming van het pand tot meerdere woonunits en een commerciële ruimte. De omvorming van het pand naar een meergezinswoning met 4 entiteiten is inpasbaar binnen de morfologie van het pand, alsook wordt de erfgoedwaarde voldoende gerespecteerd en geïntegreerd in het project. Volgens de beschrijvende nota en de ingediende gevelplannen, blijft het bestaand voorgeveluitsicht, de volumetrie, de gevelritmiek en de materialisatie momenteel integraal behouden. Het bestaande buitenschrijnwerk wordt vervangen door houten schrijnwerk naar historisch model.

De Kortrijksepoortstaat staat in de 'Visienota Detailhandel en Horeca gedefinieerd als schakelstraat. Dit is een winkelstraat met een sterkere verwevenheid i.f.v. wonen en andere bedrijvigheid met veelal panden die zich kenmerken door kleinere oppervlakten. In schakelstraten wordt, net als in het kernwinkelgebied, het principe gehanteerd van de levendige plint. In de plint van panden gelegen in een schakelstraat moet een economische activiteit behouden blijven. Deze activiteit kan handel zijn, maar kan ook horeca of een kantoorfunctie zijn toegelaten. Etalages moeten behouden blijven en niet mogen worden dichtgemaakt. De economische activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein. Het project voorziet in het behoud van de commerciële plint door op het gelijkvloers een commerciële of kantoorruimte te voorzien en is dus conform de Visienota Detailhandel en Horeca.

Het programma streeft een hoge woonkwaliteit na zonder een te grote ruimtelijke impact te hebben. De indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de voorgestelde functie verenigbaar is met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand. De aanvraag omvat de sloop en verregaande aanpassing van de huidige aanbouwwolumes. Desondanks de aanwezige achterbouw in kern dateert uit de oorspronkelijke bouwfase, is deze zeer sober en eerder utilitair van karakter. Er kan vanuit een ruimtelijk en erfgoedpunt akkoord worden gegaan met de sloop van de aanbouwwolumes alsook herbouw van de aanbouwwolumes op de verdiepingen. In functie van het creëren van een bijkomende entiteit wordt er op niveau van de tuin alsook de kelder verdieping een tweelaags aanbouwwolume voorzien. Het is ongebruikelijk om dergelijke volume-uitbreidingen tot op dergelijke diepte op het perceel te gaan toestaan maar gezien het nagenoeg 2 verdiepingen dieper gelegen zijn van de tuinzone alsook het wenselijke programma, kan het beoogde volume op deze locatie ruimtelijk aanvaard worden. De impact van het beoogde volume op de aanpalende volumes en de omgeving blijft beperkt.

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_2026039584_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 renoveren van een bestaand pand tot een commerciële ruimte met 4 woonentiteiten met gemeenschappelijke voorzieningen aan JERAM nv (O.N.:0414072115) gelegen te Kortrijksepoortstraat 222-228, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 mei 2026 met kenmerk 076689-002/PJ/2026).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 29 april 2026) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg** (advies van 26 mei 2026 onder ref. omv-2026039584) moeten strikt nageleefd worden.

Rooien van een boom

Minstens één nieuwe hoogstammige (fruit)boom (met minimumstamomtrek HS12/14) wordt heraanplant en dit ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw van de verbouwingswerken en dit zoals op het inplantingsplan is ingetekend.

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.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je in geval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Privéwaterafvoer

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 maaiveldniveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

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-rioleringsystemen/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, zijn de RWA-leidingen naar de straat 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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

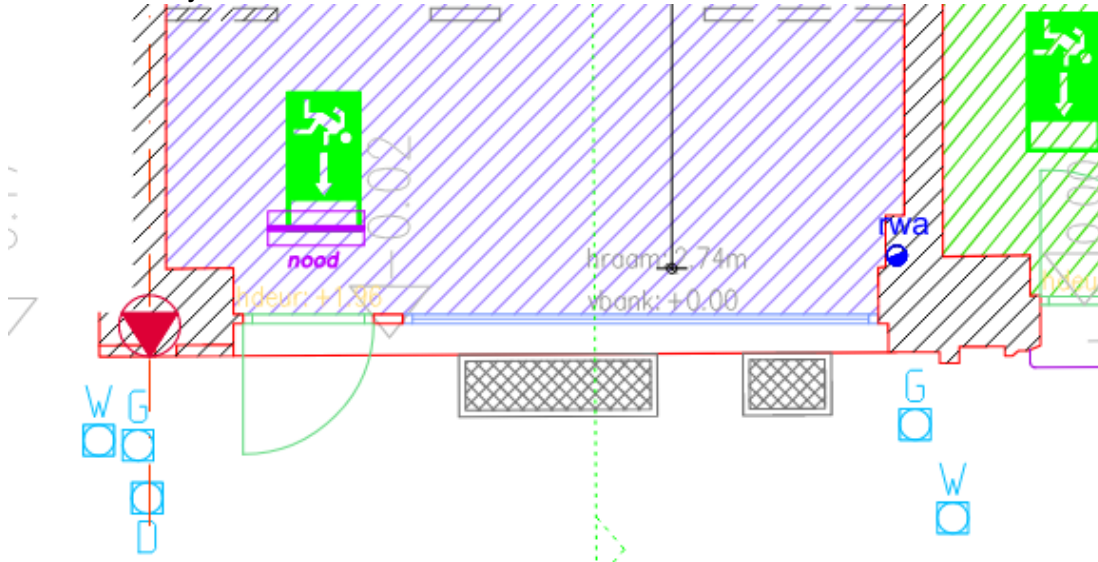
Openbaar domein

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.



Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

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

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke 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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:
1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:
1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05595 - OMV_2026039584 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een bestaand pand tot een commerciële ruimte met 4 woonentiteiten met gemeenschappelijke voorzieningen - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026039584

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_meergezinsw en comm_G_B_02_achtergevel.pdf	LDa5oUQpb4nf/geYmmhh/w==
BA_meergezinsw en comm_G_B_01_voorgevel.pdf	WqgoGLaYglqT5c3QxStQeA==
BA_meergezinsw en comm_G_B_03_rechtergevel.pdf	tl9zKKiWMt2DH8qVWsdXw==
BA_meergezinsw en comm_G_B_04_linkergevel.pdf	VGPqtevzo7n3OFdp/TSHiQ==
BA_meergezinsw en comm_G_N_01_voorgevel.pdf	i5Xj33qm/VPsep4XSQ9pFQ==
BA_meergezinsw en comm_G_N_02_achtergevel.pdf	jwVrSX8AKQMGg1AZZb3NIg==
BA_meergezinsw en comm_G_N_03_rechtergevel.pdf	7aOy6umKK2yaGy9VzabZWg==
BA_meergezinsw en comm_G_N_04_linkergevel.pdf	S7Msd/yLTaowWGFwJDUfSQ==
BA_meergezinsw en comm_I_B_01_inplanting.pdf	HM+zeGCK4jne8tt3J+4wjQ==
BA_meergezinsw en comm_I_N_01_inplanting.pdf	f0Jm5D5hLx2lhgbfAD+OGQ==
BA_meergezinsw en comm_L_B_01_legende bestaand.pdf	bjt102a7s9HIIAyp0SjWUg==
BA_meergezinsw en comm_P_B_01_fund.pdf	fej7lrcObzuiYltS0Yq6WA==
BA_meergezinsw en comm_P_B_02_tuinnivo.pdf	SI49NmbGUDIIN5zBr5S5oQ==
BA_meergezinsw en comm_P_B_03_nivo-1.pdf	27udf9pQ8/4p+WjHtjKVDQ==

BA_meergezinsw en comm_P_B_04_gelijkvloers.pdf	INC8p2a8lhOM0vk9Lvaxmg==
BA_meergezinsw en comm_P_B_05_tussenverdiep.pdf	C4xjHkGboB3RcS8REgeIQ==
BA_meergezinsw en comm_P_B_06_verdiep01.pdf	oH6QPMq1fmtNDQ7961MclQ==
BA_meergezinsw en comm_P_B_07_verdiep02.pdf	8CiqvqUgLrxQJk25wWwL4A==
BA_meergezinsw en comm_P_B_08_verdiep03.pdf	GTjYxcmWwOByAkzEnogLQA==
BA_meergezinsw en comm_P_B_09_verdiep04.pdf	A6P1Hui2G1sDZBOuhfG3Qw==
BA_meergezinsw en comm_P_N_01_fund.pdf	CoCmdDumMYD2Dn+iQOQI3g==
BA_meergezinsw en comm_P_N_02_tuinnivo.pdf	2gd/fnQTrSLsDQCgRrM2JA==
BA_meergezinsw en comm_P_N_03_nivo-1.pdf	qoXetPhJOSKPH4CkRx3bVQ==
BA_meergezinsw en comm_P_N_04_gelijkvloers.pdf	+PDwhLWlyMF5KF9vkYYvcg==
BA_meergezinsw en comm_P_N_05_tussenverdiep.pdf	wKX+RIExR6573ZFRHYH1jg==
BA_meergezinsw en comm_P_N_06_verdiep01.pdf	+SCyG9xuYA+eh5bfIQH+Og==
BA_meergezinsw en comm_P_N_07_verdiep02.pdf	Q+kgdE84gfuMo+PZA3THfQ==
BA_meergezinsw en comm_P_N_08_verdiep03.pdf	H1m0JPZNUr2FCVkuD2E6Wg==
BA_meergezinsw en comm_P_N_09_verdiep04.pdf	ULBPXuDgQbIBhhnoR7ja4Q==
BA_meergezinsw en comm_S_B_04_sned AA.pdf	meTgGZCl6nR2I6ulAxjCOA==
BA_meergezinsw en comm_S_N_04_sned AA.pdf	jffmNLjOjdkImO//bspdpA==
BA_meergezinsw en comm_T_B_01_terreinprofiel 1.pdf	71uYpdennb8rL+LE1ch/1w==

BA_meergezinsw en comm_T_B_02_terreinprofiel 2.pdf	0BLaVp1GQST44N1PGhI9sA==
BA_meergezinsw en comm_T_N_01_terreinprofiel 1.pdf	e7z9YuPbE6CAVqRqmZZ58w==
BA_meergezinsw en comm_T_N_02_terreinprofiel 2.pdf	iSlFxCoiTmQqGcRlyx5mw==
BA_tuinpaviljoen_G_B_01.pdf	nL6ONRUCQTSEZiGmEcHw3w==
BA_tuinpaviljoen_P_B_01.pdf	cT7P2rnhEENIs6+PPBz8Tw==