



---

**2026\_CBS\_08226 OMV\_2026033281 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een gelijkvloerse functiewijziging van gebedsruimte naar handelsruimte - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 1 oktober 2026

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

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

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Tartufo Comm.V met als contactadres Lippeloseweg 58, 2890 Puurs-Sint-Amands heeft een aanvraag (OMV\_2026033281) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een gelijkvloerse functiewijziging van gebedsruimte naar handelsruimte
- Adres: Kortrijksepoortstraat 49, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nr. 1896F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 augustus 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 september 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

Het pand van de aanvraag bevindt zich langs de Kortrijksepoortstraat in de binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing, met verschillende economische functies in de plint. In de Kortrijksepoortstraat loopt de tram en het project valt binnen de heraanleg van de Petercelle-as.

Het perceel in kwestie is bebouwd met een hoofdvolume (3 bouwlagen met hellend dak) en aanbouwen, deels opgebouwd uit één bouwlaag en deels uit 3 bouwlagen met plat dak. De laatst vergunde toestand is een meergezinswoning bestaande uit 3 woonentiteiten, met 2 kantoorruimtes en met een cultureel centrum op het gelijkvloers. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 534 m<sup>2</sup>.

Het pand met adres Kortrijksepoortstraat 49, 9000 Gent 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 gelegen binnen de Unesco werelderfgoed bufferzone “Belfort, lakenhal en Mammelokker”. Het pand is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als Burgerhuis. Voor de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/20622>

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

Voorliggende aanvraag gaat over een gelijkvloerse functiewijziging van gebedsruimte naar handelsruimte. Het gaat om een totale oppervlakte van 455 m<sup>2</sup>. De totale netto oppervlakte bedraagt uiteindelijk nog 355 m<sup>2</sup>.

Een deel van de handelsruimte wordt omgevormd naar fietsenberging voor in totaal 13 fietsparkeerplaatsen. Die kan bereikt worden via de gemeenschappelijke circulatie.

De concrete indeling van de ruimte zal afhangen van de nieuwe huurder of koper. Verder gebeuren geen wijzigingen aan de bovenliggende verdiepingen, noch aan de gevels of riolering.

### 2. HISTORIEK

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

#### Omgevingsvergunningen

- Op 01/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en deels regulariseren van een meergezinswoning met gebedsruimte (OMV\_2023035611).
- Op 04/01/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verdiepingen van het gebouw tot appartementen (OMV\_2023138407).

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 03/02/1969 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis, de winkelpui inbegrepen (Litt. K-35-68).
- Op 23/06/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis, winkelpui inbegrepen (Litt. K-14-69).
- Op 03/08/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de winkelpui (KW K-32-70).
- Op 04/12/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen van de voorgevel en het bekleden van deze façade met rode plaketten, met uitsluiting van alle andere werken (KW K-54-70).
- Op 01/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het optrekken van een 3e en 4e bovenverdieping boven een winkelruimte (Litt. K-2-74).
- Op 22/05/1998 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een winkel (1998/2105).
- Op 13/04/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van fabrieksgebouwen (1999/773).
- Op 26/03/2002 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van 16 woongelegenheden (2001/131).
- Op 19/12/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een meergezinswoning met 22 studio's (2002/423).
- Op 24/12/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verharding van een deel van een terrein voor privégebruik (regularisatie) (2000/1027).
- Op 03/01/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een gebouw met winkelruimtes en 44 woonentiteiten (2002/478).
- Op 17/07/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een cultureel centrum (2014/288).

#### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

##### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 augustus 2026 onder ref. 068063-00/PV/2026:

##### Besluit:

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

##### Bijzondere aandachtspunten:

- *De nieuwe fietsenberging dient ook t.o.v de handelsruimte gecompartmenteerd te worden door wanden EI60 en een (bij brand) zelfsluitende deur EI130.*

- Voor een handelsruimte met oppervlakte van 355 m<sup>2</sup>; dient de breedte van de uitgang minstens 120 cm (netto doorgang) te bedragen.
- De dubbele deur t.h.v. de voorgevel dient tijdens de openingsuren van de handelsruimte open te staan, om zodoende geen belemmering voor de evacuatie te vormen.

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 13 augustus 2026. Op 15 september 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

##### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

##### 4.2. Vergunde verkavelingen

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

##### 4.3. Verordeningen

###### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

###### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### **Droogte**

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

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

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

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

##### **Overstromingen**

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

##### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

### **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van (24 oktober 2025) tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage. De aanvraag heeft betrekking op een activiteit/handeling () die voorkomt op de lijst van bijlage II bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

De initiatiefnemer onderbouwt doorheen de m.e.r. screening voldoende waarom voorliggend project geen aanleiding geeft tot aanzienlijke nadelige milieueffecten. In deze motivering wordt rekening gehouden met relevante criteria (cfr. bijlage I m.e.r. decreet) en met geplande maatregelen om te vermijden of te voorkomen wat anders wellicht aanzienlijke nadelige milieueffecten zouden zijn geweest. Stad Gent volgt de motivatie van de aanvrager en beslist bij deze, als bevoegde overheid, dat het project niet aan een project-MER moet onderworpen worden.

## **8. BEKENDMAKING**

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het pand zich in een schakelstraat. Schakelstraten zijn straten die naar de kernwinkelgebieden leiden, maar die zelf ook een eigen commerciële betekenis hebben en waardevolle plekken voor handel en horeca vormen. Ze combineren commerciële functies met een hoge mate van verwevenheid van wonen en andere bedrijvigheid, wat zorgt voor een divers en dynamisch straatbeeld. Het zijn broedplaatsen voor nieuwe en experimentele retail- en horecaconcepten. Om deze dynamiek te behouden, willen we handel en horeca in schakelstraten actief beschermen en versterken, omdat dit juist de plekken zijn waar authentieke en originele concepten ontstaan. Daarom wordt ook het behoud van de commerciële plint als essentieel beschouwd. Etalages mogen niet worden afgeplakt en de commerciële activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein.

De voorliggende functiewijziging wordt vanuit economisch oogpunt gunstig geadviseerd.

In voorliggende aanvraag wordt de gemeenschapsvoorziening omgevormd naar een handelsruimte.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. Hierin werd de visie gebiedsgericht uitgewerkt. De Kortrijksepoortstraat 49 bevindt zich in de 'binnenstad'. In dit gebied moet er voldoende aandacht gaan naar kwetsbare stedelijke functies. Er wordt enerzijds

ingezet op het maximaal behouden van gemeenschapsvoorzieningen en anderzijds wordt kleinhandel in schakelstraten maximaal behouden en gestimuleerd. Bijgevolg worden beide functies 'gemeenschapsvoorziening' en 'handelsruimte' beschouwd als 'kwetsbare stedelijke functie' in de binnenstad. Ook een handelsfunctie op deze locatie is ruimtelijk gewenst. Bijgevolg kan de functiewijziging vanuit stedenbouwkundig oogpunt gunstig geadviseerd worden.

### *Erfgoed*

Opname in CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed bevestigen de erfgoedwaarde van de woning. De erfgoedwaarde wordt bepaald door het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal. Al deze elementen hebben erfgoedwaarde en moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. De aanvraag omvat een functiewijziging en een beperkte aanpassing aan het interieur op het gelijkvloers. De aanvraag omvat geen werken aan de gevels of overige werken. Vanuit erfgoedpunt is er geen bezwaar tegen de ingediende aanvraag.

### *Mobiliteit*

#### Bereikbaarheid

De projectsite is heel goed bereikbaar te voet, met de fiets, met het openbaar vervoer en met de auto.

#### Aantal parkeerplaatsen

De functies wonen en kantoor blijven ongewijzigd en maken geen deel uit van deze aanvraag.

De functiewijziging naar detailhandel maakt wel deel uit van deze aanvraag.

|                       | Parkeerplaatsen<br>fiets<br>werknemer | Parkeerplaatsen<br>fiets bezoeker    | Parkeerplaatsen<br>auto<br>werknemer | Parkeerplaatsen<br>auto bezoeker         |
|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|
| Parkeerrichtlijnen    | 3 per 100m <sup>2</sup><br>nho        | 85% van het<br>aandeel<br>werknemers | 1-2.5 per 100m <sup>2</sup><br>nho   | 85% van het<br>aandeel<br>werknemers     |
| 355m <sup>2</sup> nho | 2x3.55=10.7>11                        | 85% van 11=9.35<br>> 9               | 1x3.55=3.55 >4<br>2.5x3.55=8.9 > 9   | 85% van<br>4=3.4>3<br>85% van<br>9=7.7>8 |
| Totaal                | 2                                     | 9                                    | 1                                    | 3-8                                      |

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 2 fietsparkeerplaats voor werknemers en 9 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project volgens de parkeerrichtlijnen 1 autoparkeerplaats voor werknemers en 3-8 autoparkeerplaatsen voor bezoekers.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen:

- voldoen met betrekking tot het aantal fietsparkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers. Er worden 13 fietsparkeerplaatsen voorzien. De verplichting voor het voorzien van autoparkeerplaatsen voor bezoekers vervalt, aangezien dit er minder dan 5 zijn.

- voldoen niet met betrekking tot het aantal autoparkeerplaatsen voor werknemers. Echter kan afgeweken worden op het aantal autoparkeerplaatsen, aangezien het gaat om een functiewijziging van een bestaand gebouw waarbij een hogere parkeerbehoefte gecreëerd wordt en het niet mogelijk is om bijkomende parkeerplaatsen te realiseren. Bijkomend is de locatie heel goed bereikbaar en kan door deze omgevingsfactoren meer ingezet worden op het gebruik van duurzame modi. Daarnaast wordt voorzien in extra fietsparkeerplaatsen. Er worden 2 fietsparkeerplaatsen extra voorzien voor de werknemers ter vervanging van één autoparkeerplaats. Er zijn minstens 11 fietsparkeerplaatsen vereist en er worden er 13 voorzien.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### Uitvoering fietsparkeerplaatsen

De fietsenbergingen bij het wonen maken geen deel uit van deze aanvraag. De nieuwe fietsenberging in kader van de functie detailhandel maakt wel deel uit van de aanvraag. De inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

Er wordt een fietsenberging voorzien met plaats voor minstens 13 fietsen. Het is positief dat de fietsenberging afgescheiden is van de bestaande (afsluitbare) fietsenstallingen voor bewoners en werknemers kantoren.

De fietsenstalling is overdekt en toegankelijk voor iedereen. Het is noodzakelijk dat de fietsparkeerplaatsen voor de werknemers afsluitbaar zijn, en afgescheiden zijn van de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit moet aangepast worden. Dit kan vrij éénvoudig door de 4 parkeerplaatsen af te sluiten met een hekwerk. **Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

We vragen om voor de handelsruimte heel duidelijk te signaleren aan de straatzijde dat de bezoekersfietsparkeerplaatsen binnenin het gebouw voorzien zijn. Het moet voor de bezoekers duidelijk zijn dat zij hun fiets daar dienen te parkeren en dat dit niet of zo weinig mogelijk op het openbaar domein dient te gebeuren.

De as-op-as-afstand van de fietsparkeerplaatsen bedraagt 70 cm. Ze kunnen op één niveau voorzien worden. De lengte om de fiets te stallen en de manoeuvreerruimte voldoet aan het minimum van 2 m. De deuropening van de fietsenstalling voldoet aan het minimum van 1,10 m. De gang voldoet niet overal aan de vereiste 2 m, maar dit maakt geen deel uit van de aanvraag. Bijkomend werd de (beperkte) breedte van de gang reeds opgemerkt en bekeken in de vorige

omgevingsvergunning. In omgevingsvergunning OMV\_2023138407 staat hierover het volgende opgenomen:

*'In het ontwerp werd gezocht om de fietsenberging zo toegankelijk mogelijk te maken. Hiervoor wordt in de hoofdingang een helling aangelegd. Deze helling is 15 %. In de richtlijnen voor fietsenparkings wordt voor een 'fietser te voet' een maximaal hellingspercentage van 22 % aanbevolen. Hieraan is voldaan. De gang zelf blijft eerder smal maar kan niet verbreed worden omwille van de bestaande, te behouden trappenkoker enerzijds en de bestaande koer anderzijds. De toegang tot de fietsenberging zoals voorzien op de plannen, zal voldoende gebruiksvriendelijk zijn om het gebruik ervan te verzekeren'.*

Normaliter moet 10% van het totaal aantal fietsparkeerplaatsen voorbehouden worden voor buitenmaatse fietsen, maar gelet de beperkte breedtes van de gang en dit geen deel uitmaakt van deze aanvraag, kunnen we hiermee akkoord gaan dat niet voorzien wordt.

De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden bij de fietsparkeerplaatsen voor de werknemers. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen. Dit wordt daarom ook **opgenomen in de bijzondere voorwaarden.**

## **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\_2026033281\_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 een gelijkvloerse functiewijziging van gebedsruimte naar handelsruimte aan Tartufo comm.v (O.N.:0838642204) gelegen te Kortrijksepoortstraat 49, 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:**

### **Brandweer**

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 17 augustus 2026, met kenmerk 068063-00/PV/2026) moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere aandachtspunten:

- *De nieuwe fietsenberging dient ook t.o.v de handelsruimte gecompartmenteerd te worden door wanden EI60 en een (bij brand) zelfsluitende deur EI130.*
- *Voor een handelsruimte met oppervlakte van 355 m<sup>2</sup>; dient de breedte van de uitgang minstens 120 cm (netto doorgang) te bedragen.*
- *De dubbele deur t.h.v. de voorgevel dient tijdens de openingsuren van de handelsruimte open te staan, om zodoende geen belemmering voor de evacuatie te vormen.*

### **Inrichting fietsenstalling**

- De fietsenstalling voor de functie detailhandel is overdekt en toegankelijk voor iedereen. Het is noodzakelijk dat de fietsparkeerplaatsen voor de werknemers afsluitbaar zijn, en afgescheiden zijn van de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit moet aangepast worden. Dit kan vrij éénvoudig door de 4 parkeerplaatsen af te sluiten met een hekwerk.



- De fietsenberging moet goed verlicht worden. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.
- Er moeten oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien worden bij de fietsparkeerplaatsen voor de werknemers. Dit kunnen we niet afleiden uit de plannen.

## **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

### **Openbaar domein**

De bouwheer 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.

- Er zijn 2 fietsenbergingen voorzien in OMV\_2023138407. Deze maken geen deel uit van deze aanvraag. We merken wel op dat er 13 fietsparkeerplaatsen ingetekend zijn in de ene berging (22 m<sup>2</sup>), maar in de andere berging (4 m<sup>2</sup>) er geen fietsparkeerplaatsen ingetekend staan op de plannen.



- We vragen om voor de handelsruimte heel duidelijk te signaleren aan de straatzijde dat de bezoekersfietsparkeerplaatsen binnenin het gebouw voorzien zijn. Het moet voor de bezoekers duidelijk zijn dat zij hun fiets daar dienen te parkeren en dat dit niet of zo weinig mogelijk op het openbaar domein dient te gebeuren.
- De Kortrijksepoortstraat maakt deel uit van het project Gentspoort. Dit zal een verandering betekenen van de omgeving rondom het project Het openbaar domein in kader van dit project grondig wijzigen in de toekomst.

### Publiciteit

Er wordt opgemerkt dat er voor de nieuwe handelsruimte geen publiciteit wordt aangevraagd. We wensen er echter de aandacht op te vestigen dat heel wat publiciteitsinrichtingen ook een omgevingsvergunning vereisen. Hieraan kan worden toegevoegd dat er voorzichtig moet worden omgesprongen met publiciteitsinrichtingen.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 aantoonst 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 of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;  
2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;  
3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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



Elektronisch ondertekend op  
1/10/2026 16:08:41 (GMT+02:00) door  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur  
Stad en OCMW Gent



Elektronisch ondertekend op  
1/10/2026 15:00:05 (GMT+02:00) door  
Mathias De Clercq, burgemeester en  
voorzitter vast bureau

2026\_CBS\_08226 - OMV\_2026033281 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een gelijkvloerse  
functiewijziging van gebedsruimte naar handelsruimte - zonder openbaar onderzoek -  
Kortrijksepoortstraat, 9000 Gent - Vergunning

**Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026033281**

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_608_T_N_01_TERREINPROFIEL.pdf | wGtNnR9ft000rM+XB2/67A== |
| BA_608_T_B_01_TERREINPROFIEL.pdf | 6OpNvqwRJx7XIKwRBpCNJQ== |
| BA_608_P_N_06_kelder.pdf         | BVqONXjBdI4KRybdN6+MwQ== |
| BA_608_P_N_05_niveau 04.pdf      | PUu16ygY1lWGVeEDHAF6PQ== |
| BA_608_P_N_04_niveau 03.pdf      | GtzTPluFdkP0IKuynwoHwQ== |
| BA_608_P_N_03_niveau 02.pdf      | STSz3BPXd5mri7yadW7gyQ== |
| BA_608_P_N_02_niveau 01.pdf      | cgD6TIVMZEdJHVum7moQgw== |
| BA_608_P_N_01_gelijkvloers.pdf   | 6iXldQpmbW8ih9bBz7g/TA== |
| BA_608_P_B_06_kelder.pdf         | 2RVuIGBH380KEIg4MGI4Yg== |
| BA_608_P_B_05_niveau 04.pdf      | fKArLGpYtE/Ng/Wy8JmF/A== |
| BA_608_P_B_04_niveau 03.pdf      | OfVYqXGfJ3GUA3PvtqgwbQ== |
| BA_608_P_B_03_niveau 02.pdf      | MOAfp/2vwT34GtuCmkt9PA== |
| BA_608_P_B_02_niveau 01.pdf      | HJ8V0MvTtssiRz7tHskFUQ== |
| BA_608_P_B_01_gelijkvloers.pdf   | es6CRcRXhHtljQgHkTnRbw== |

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| BA_608_I_N_01_INPLANTING.pdf | vjCRxcQEmbqcakrVZqlkQ==  |
| BA_608_I_B_01_INPLANTING.pdf | TJ2MdZtqs54JzL+38nsW/Q== |