

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is ingevolge het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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. Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het pand op het perceel is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Stadswoningen' met ID 134729 en wordt als volgt beschreven: *"Doorsnee 19^{de} eeuwse rijhuizen van drie traveeën en drie bouwlagen en winkelpuien op de begane grond."*

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Deze instantie deelde op 28 mei 2026 mee geen opmerkingen te hebben.

1.4 Historiek

Op 06/11/1986 werd een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van drie winkelpuien (1986/1103).

Op 14/05/1987 werd een bouwvergunning verleend voor de afkapping van het pleisterwerk en de hervoeging van de voorgevel ter hoogte van de verdiepingen (1987/541).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het pand in kwestie ligt in de Kortrijksepoortstraat in de Gentse binnenstad.

De omgeving is erg divers en bestaat uit zowel handelspanden, horecazaken als woningen. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak, met een gelijkvloerse handelsfunctie.

De aanvraag strekt ertoe de gelijkvloerse handelsruimte van 21 m² te supprimeren en om te vormen tot leefruimte en keuken horende bij de eengezinswoning op de bovenliggende verdieping.

Het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw wordt ingericht als dakterras.

De eengezinswoning wordt integraal heringericht zonder bijkomende volume-wijzigingen. De gelijkvloerse verdieping wordt ingericht als leefruimte/keuken en inkom. De 1^e verdieping is voorzien van een slaapkamer en een badkamer. De 2^e verdieping is voorzien van 2 slaapkamers. Onder het hellende dak wordt er een slaapkamer en een bureau/berging voorzien.

Verder gebeuren er geen wijzigingen aan het gebouw.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden, noch een 'raadpleging aanpalende eigenaars'.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het gebouw zich in een schakelstraat.

Schakelstraten zijn (toegang)wegen die winkelgebieden met elkaar verbinden. Het zijn winkelstraten met een sterkere verwevenheid i.f.v. wonen en andere bedrijvigheid, de huurprijzen liggen er vaak wat lager en het zijn broedplaatsen voor nieuwere concepten. In schakelstraten geldt het principe van de levendige plint. Dit wel zeggen dat handelspanden op plintniveau geen woonfunctie mogen krijgen, er moet hetzij een handels of horecafunctie voorzien worden, hetzij een kantoor- of dienstfunctie, hetzij een gemeenschapsfunctie. Etalages mogen niet verwijderd of dichtgemaakt worden en de economische activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein. In schakelstraten gelden geen oppervlakte- en branchebeperkingen.

De woning binnen deze aanvraag beschikt over een gelijkvloerse handelsfunctie van 23 m². Deze functie is afzonderlijk toegankelijk vanop het openbaar domein en kan dus afzonderlijk functioneren van de woonfunctie, wat in bestaande toestand ook al zo aanwezig is. In de onmiddellijke omgeving en de aanpalende eigendommen is de economische functie prominent behouden gebleven, wat hier nog steeds het uitgangspunt vormt voor deze straat.

De aanvraag voorziet in het verwijderen van de gelijkvloerse economische functie wat niet in overeenstemming is met de gewenste gelijkvloerse functie binnen schakelstraten. Er kan bijgevolg niet akkoord worden gegaan met een omvorming van de commerciële plint naar een woonfunctie op deze locatie.

De woon- alsook economische functie zijn in bestaande toestand reeds aanwezig en dienen dus ook zo behouden te blijven. Er dient gezocht te worden naar een optimalisatie binnen de huidige configuratie van het gebouw met het behouden van een commerciële plint.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor het omvormen van de commerciële plint naar een woonfunctie gezien niet in overeenstemming met de gewenste gelijkvloerse functie binnen schakelstraten."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Vooreerst wijst appellant erop dat na voorbesprekingen een gunstig préadvies dd. 25 februari 2026 werd verleend door de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning van de stad Gent:

"Principieel is er geen bezwaar om de gelijkvloerse handelsfunctie te gaan omvormen tot een woonfunctie horende bij de bovenliggende eengezinswoning en als uitbreiding hiervan. Gezien de handelsfunctie als nevenfunctie bij de woning behoort en onlosmakelijk verbonden is hiermee, is hiervoor geen functiewijziging noodzakelijk."

Sinds de uitbreiding van het Vrijstellingsbesluit op 1 maart 2026 zijn interne verbouwingswerken op grond van artikel 2.1, 4° Vrijstellingsbesluit in beginsel vrijgesteld van vergunningsplicht. Ook de hiermee gepaard gaande wijziging van de voorgevel zou op grond van artikel 2.1, 2°

Vrijstellingsbesluit in principe onder een vrijstelling vallen.

Alleen omdat het betrokken pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed kunnen deze vrijstellingsgronden, gelet op artikel 2.2, 6°, b) Vrijstellingsbesluit, niet worden toegepast. Deze vaststelling onderstreept meteen het beperkte ruimtelijke belang van de aanvraag.

Het enige weigeringsmotief is dat de omvorming van de nevenfunctie handel naar wonen op het gelijkvloers strijdig zou zijn met de Visienota Detailhandel en Horeca 2023, meer bepaald met de daarin vooropgestelde gewenste gelijkvloerse commerciële functie binnen schakelstraten.

De omvorming van de nevenfunctie handel naar wonen is geen vergunningsplichtige functiewijziging.

De werkelijk aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, namelijk interne verbouwingswerken, worden in de bestreden weigeringsbeslissing eenvoudig niet beoordeeld.

De Visienota Detailhandel en Horeca 2023 maakt een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (hierna: 'BGO') uit.

De vergunningverlenende overheid kan overeenkomstig artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO bij de toetsing aan de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening rekening houden met een BGO. De normen of bepalingen uit deze Visienota zijn verordenend en mogen ook niet verordenend worden toegepast, conform de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Een loutere verwijzing naar een BGO kan nooit in de plaats gesteld worden van een gedegen onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening. Het CBS Gent heeft deze concrete toetsing nochtans geheel achterwege te hebben gelaten en besluit louter dat het aangevraagde niet vergunbaar is omwille van de strijdigheid met deze Visienota.

Het gelijkvloerse handelspand staat al jaren leeg (minstens sinds juni 2009 volgens Streetview) en in de feiten geen commerciële functie meer heeft.

Het pand oogt verloederd en de gordijnen zijn gesloten.

De beoogde omvorming van de beperkte commerciële ruimte op het gelijkvloers naar een loutere woonfunctie zou het gelijkvloers opnieuw activeren en een nuttige invulling geven.

De omvorming van een commercieel gelijkvloers naar wonen is niet vreemd aan de omgeving, daar het zich op minder dan 10 m reeds heeft voltrokken bij het pand nr. 15 (tweede pand naar rechts).

Ook op verschillende andere plaatsen in de straat heeft zich exact hetzelfde voorgedaan (zie o.a. Kortrijksepoortstraat nrs. 53, 55, 132, 142, ...). De onmiddellijke omgeving kent verschillende een- en meergezinswoningen met loutere woonfunctie.

Tot slot merkt appellant op dat, zelfs indien de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 als toetsingskader in aanmerking zou worden genomen, hiervan nog steeds rechtsgeldig kan worden afgeweken op basis van de afwijkingsmogelijkheden die in de Visienota zelf zijn opgenomen.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 11 augustus 2026 volgend advies uit:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 juni 2026 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het perceel 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 hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 10 februari 2023 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De 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 GSVH of het ABR geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De rioleringstoets

Op grond van artikel 4.3.9. VCRO dient een rioleringstoets te worden uitgevoerd voor aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2025.

De aanvraag is gelegen in 'centraal gebied', zodat de verplichtingen van de 'rioleringstoets' op voorliggende aanvraag niet van toepassing zijn.

2.3 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I of II van het besluit van de Vlaamse Regering van 24/10/2025 tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage (verder m.e.r.-besluit genoemd).

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.4 Stikstofstoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

De aanvraag heeft enkel impact op de stikstofemissies die vrijkomen door verkeer tijdens de aanlegfase of door het inzetten van 'andere dan stationaire' bronnen tijdens de aanlegfase. Na de aanlegfase wordt er geen extra verkeer gegenereerd, zodat het stikstofdecreet niet van toepassing is op dit project.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag respecteert de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw, zodat ook voldaan is aan het voorschrift met betrekking tot 'de wenselijkheid van het behoud' (artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Appellant merkt in zijn beroepsschrift op dat geen functiewijziging gevraagd wordt, maar enkel volgende handeling:

"Verbouwen en/of uitbreiden zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woongelegenheden."

Artikel 4.2.1, 6° VCRO luidt als volgt:

"Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

...

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

..."

Uit dit artikel blijkt dat de wijziging van een nevenfunctie niet valt onder de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Voorts heeft de Vlaamse Regering de vergunningsplichtige functiewijzigingen opgelijst in het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

Artikel 2, §3 van dit besluit luidt als volgt:

"Vrijgesteld van deze omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie,

dienstverlening en vrije beroepen, verblijfsrecreatie, detailhandel, restaurant, café en bedrijvigheid, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° het woongebouw is gelegen in een woongebied of in een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter;

4° de complementaire functie is niet strijdig met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, bouwverordeningen, verkavelingsverordeningen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, minder dan vijftien jaar oude verkavelingsvergunningen of minder dan vijftien jaar oude omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden."

De omvorming van de gelijkvloerse verdieping in het betrokken pand naar detailhandel is op basis van dit besluit volledig vrijgesteld van vergunningsplicht, net zoals een latere heromvorming dat zou zijn.

Voorliggende aanvraag omvat heeft dus terecht geen functiewijziging tot voorwerp.

De gevraagde verbouwwerken zelf zijn evenwel niet vrijgesteld van de vergunningsplicht, daar (en enkel omdat) de betrokken woning opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (zie artikelen 2.1 en 2.2,6°,b van het Vrijstellingsbesluit).

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

De aanvraag heeft betrekking op een handelswoning, gelegen in de Gentse binnenstad, langs de Kortrijksepoortstraat (nr. 11).

Het betreft een pand van 3 bovengrondse bouwlagen en een zadeldak hoog, met gevelbreedte 5,90 m.

Het perceel zelf is maar 8,85 m diep en op het gelijkvloers volledig dicht gebouwd. Op de bovenverdiepingen bedraagt de bouwdiepte ± 6,20 m, behoudens de traphal achteraan links die tot de achterste perceelgrens komt.

Het gelijkvloers bevat vooraan een (voormalige) handelsruimte met netto vloeroppervlakte (NVO) 21,16 m², met erachter een berging en wc die thans bij de woongelegenheid op de bovenverdiepingen behoort.

De aanvraag strekt ertoe de handelsfunctie – die reeds jarenlang leegstaat – te supprimeren en dus de woning volledig als eengezinswoning te gebruiken, met o.a. volgende ruimtes:

- gelijkvloers: inkomhal, toilet, leefruimte/keuken van 35 m²;
- 1^e verdieping: slaapkamer 12,27 m² en badkamer, douchecel en wc;

- 2^e verdieping: 2 slaapkamers van resp. 12,79 m² en 9,95 m², en een wc;
- dakverdieping onder hellend dak: slaapkamer 11,07 m² en bureau/berging van 10,67 m².

Zoals hierboven uiteengezet ligt er geen vergunningsplichtige wijziging voor.

Het volume van de woning wordt niet gewijzigd.

Achteraan op de 1^e verdieping wordt op het plat dak (rechts naast traphal) een dakterras ingericht, nl. een Staco-terras dat waterdoorlatend is en dat een lichtinval via de koepel boven de keuken nog steeds mogelijk maakt.

Dit terras is langs alle zijden ingesloten tussen muren tot op het vloerniveau van de 3^e verdieping, er is dus geen enkele inkijk naar aanpalenden mogelijk.

Het terras zal d.m.v. een trap rechtstreeks verbonden worden met de leefruimte op het gelijkvloers; Voorts wordt de binnenindeling van de woning geoptimaliseerd, wordt er boven de keuken/eetplaats een koepel in melkglas geplaatst, wordt t.h.v. de 1^e verdieping een nieuw raam voorzien in de achtergevel en wordt het bestaande raam vergroot zodat het tot op de vloerpas komt,

Doordat de woning is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn de verbouwingswerken niet vrijgesteld van vergunningsplicht.

In de bestaande toestand is de woning (ook met gelijkvloerse handelsruimte) een 'te beschermen eengezinswoning' volgens de bepalingen van het ABR.

Het betreft echter een woongegelegenheid met zeer weinig kwaliteit: de leefruimte/keuken op de 1^e verdieping is slechts 26,0 m² groot (moet minimum 27 m² zijn volgens artikel 4.18 ABR, de slaapkamer links op de 2^e verdieping is maar 1,94 m breed, er is geen buitenruimte,

Het staat buiten kijf dat de woonkwaliteit van deze 'te beschermen eengezinswoning' ernstig verhoogd wordt in de nieuw gevraagde toestand.

Het CBS heeft de aanvraag enkel geweigerd omdat de aanvraag strijdig zou zijn met de 'Visienota Detailhandel en Horeca 2023' van Gent.

Het gebouw bevindt zich in een 'schakelstraat'.

Schakelstraten zijn (toegang)wegen die winkelgebieden met elkaar verbinden.

De Kortrijksepoortstraat schakelt het kernwinkelgebied 9000 met het kernwinkelgebied Quartier Sint-Pieters.

Schakelstraten zijn winkelstraten met een sterkere verwevenheid i.f.v. wonen en andere bedrijvigheid.

In schakelstraten geldt het principe van de levendige plint. Dit wil zeggen dat handelspanden op plintniveau in principe geen woonfunctie mogen krijgen, er moet hetzij een handels of horecafunctie voorzien worden, hetzij een kantoor- of dienstfunctie, hetzij een gemeenschapsfunctie. Etalages mogen niet verwijderd of dichtgemaakt worden en de economische activiteit moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein.

De betrokken visienota wordt door het CBS beschouwd als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) in de zin van art. 4.3.1 §2, 2^o, a) VCRO.

BGO spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. BGO maken geen verordenende voorschriften uit. Men kan niet volstaan met te vergunnen of te weigeren, louter door te verwijzen naar een document waarin BGO zijn opgenomen. Elke vergunningsbeslissing moet op zichzelf voldoende gemotiveerd blijven, m.a.w. de gebruikte visie-elementen moeten concreet voor het geval worden beargumenteerd. (RvVb 16 april 2019, nr. A/1819/0879, NV Gravo).

Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden.

In het beroepschrift wordt er terecht op gewezen dat de 'Visienota Detailhandel en Horeca 2023' zelf op bladzijde 12 voorziet in de mogelijkheid tot 'afwijken van de commerciële levendige plint':

"Hiervan kan slechts afgeweken worden bij nieuwbouw en verbouwingen als aan volgende principes is voldaan:

- *De functie wonen is in de straat dominant.*
- *Op de gelijkvloerse verdieping is sprake van langdurige leegstand.*
- *In het pand zijn slechts beperkte etalagemogelijkheden voorzien.*
- *Er zijn geen of slechts beperkte terrasmogelijkheden voor horeca.*
- *De NWVO van het pand is kleiner dan 50 m².*

- *De bereikbaarheid van het pand is niet ideaal met auto, fiets en openbaar vervoer.*

In het beroepschrift wordt uitvoerig aangetoond dat aan al deze voorwaarden voldaan is. Het betreft hier een handelsruimte die reeds zeer lang leegstaat (minstens sinds juni 2009 volgens Streetview) en die het pand verloederd doet overkomen. De zeer beperkte omvang van de handelsruimte (21,16 m²) is hier wellicht niet vreemd aan. Het pand heeft vooral een zeer beperkte footprint doordat het perceel slechts 8,85 m diep is. Het merendeel van de panden langs de Kortrijksepoortstraat heeft wel een functie handel, horeca of diensten op het gelijkvloers. In het beroepschrift worden enkele panden opgesomd waar dit niet meer het geval is, de woning Kortrijksepoortstraat 15 (tweede woning naar rechts) is het meest frappante voorbeeld. De verbouwing van voorliggend pand naar een meer kwalitatieve eengezinswoning, zonder nevenfunctie op het gelijkvloers, wordt als niet strijdig met de goede plaatselijke ordening beoordeeld.

2.7 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt zich aan te sluiten bij het verslag.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026055157, ingediend door Vekamat New bv, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen volgens projectinhoud Officieel versie PIV1.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2026055157 ingediend door Vekamat New bv wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd;

- a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;
- c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

U kan beroep instellen tegen deze beslissing door een verzoekschrift tot vernietiging (desgevallend met een verzoek tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid) in te dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending binnen een vervalttermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de dag van aanplakking van de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing, danwel na betekening van de beslissing voor zij aan wie ze betekend werd.

U kunt het verzoekschrift bezorgen via het digitaal platform van de RvVB, of per aangetekend schrijven, of door neerlegging ter griffie:

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen via het digitale platform dat door de dienst van de Bestuursrechtscolleges ter beschikking wordt gesteld met het oog op de digitale procesvoering voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, gebeurt dit via : <https://www.dbrc.be/digitaal-platform> .

Op straffe van onontvankelijkheid dienen de volgende partijen of raadsman gebruik te maken van het digitale platform:

1° de Vlaamse overheid, de Vlaamse administratie, de Vlaamse adviesorganen, de Vlaamse openbare instellingen die niet behoren tot de Vlaamse administratie, de lokale overheden en de externe overheden, vermeld in artikel I.3, 1° tot en met 5° en 8°, van het Bestuursdecreet van 7 december 2018, inclusief al hun vertegenwoordigers;

2° een advocaat in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van een partij;

3° een partij of raadsman die geen advocaat is, en die een beroep doet op het digitale platform om een verzoekschrift of het eerste processtuk neer te leggen.

Op straffe van onontvankelijkheid geldt de gemaakte keuze van een partij of raadsman als vermeld in het eerste lid, 3°, om al dan niet gebruik te maken van het digitale platform voor alle vorderingen in dezelfde zaak.

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen per aangetekend schrijven wordt dit gericht aan:

Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel

Zo u verkiest het verzoekschrift te bezorgen door neerlegging ter griffie gebeurt dit op het adres:

Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Gelijktijdig dient een afschrift van het verzoekschrift ter informatie te worden bezorgd aan de verwerende partij (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft: de naam en het adres van de deputatie van de provincie) en aan de aanvrager.

Het verzoekschrift moet worden gedagtekend, worden ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman en in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker, de één enkele gekozen adreskeuze (hetzij een digitale adreskeuze met een e-mailadres voor partijen die gebruik maken van het digitale platform, hetzij een analoge adreskeuze met een postadres in België voor de andere partijen), een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- een inventaris van de overtuigingsstukken;
- als de verzoeker een rechtspersoon is: haar ondernemingsnummer, OVO-code of onderwijsinstellingsnummer.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

1° een afschrift van de bestreden beslissing of het bestreden besluit, dan wel een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;

3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

U bent een rolrecht verschuldigd bij het indienen van het verzoekschrift van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Collectieve verzoekschriften geven aanleiding tot het betalen van zoveel malen het recht als er verzoekende partijen zijn.

Het verschuldigde rolrecht wordt gestort op de rekening van het Fonds Bestuursrechtscolleges. De betaling kan ook worden uitgevoerd via het digitale platform.

De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer info vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

(<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens

Signed by: Steven Ghysens (Signature)
Signed at: 2026-10-01 16:04:52 +02:00
Reason: Ik keur dit document goed

