



2025_CBS_09580 OMV_2025096625 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met horecagelegenheid - zonder openbaar onderzoek - Bij Sint-Jacobs, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Tom Pappaert met als contactadres Lucas de Heerestraat 48 / 50, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025096625) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 augustus 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met horecagelegenheid
- Adres: Bij Sint-Jacobs 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 623A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 september 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 oktober 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het te verbouwen pand bevindt zich langs Bij Sint-Jacobs in de Gentse binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing met veelal een handels- of horecafunctie in de plint. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning (3 bouwlagen en een hellend dak).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met deze aanvraag wordt de eengezinswoning met gelijkvloerse reca-functie verbouwd tot een pand met de reca-functie afgescheiden van de bovenliggende woonfunctie. De vergunde woonfunctie op de eerste verdieping verdwijnt en wordt ingenomen door de reca-functie. Het volume wordt uitgebreid ter hoogte van de achtergevel (terrassen) en de daklaag (ophoging nokhoogte). De voorgevelplint wordt aangepast zodat er ook twee aparte toegangen zijn.

Erfgoed

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Stadswoning*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 132527). Het gebouw wordt omschreven als een 19de-eeuws diephuis met drie traveeën, drie bouwlagen en een schilddak met leien. De gevel vertoont een ordonnantie en afwerking kenmerkend voor de 19de eeuw, met geprofileerde vensteromlijstingen, decoratieve sluitstenen, cordons, een gelede kroonlijst en een winkelpui. De achtergevel heeft een puntgevel.

Programma en interne indeling

De reca-functie bevindt zich in de nieuwe situatie in de kelder, op het gelijkvloers en de eerste verdieping. De woonfunctie bevindt zich in de nieuwe toestand niet langer op de eerste verdieping (zoals vergund) maar enkel nog op de tweede verdieping en onder het dak. De circulatie in het pand wordt gewijzigd zodat beide functies onafhankelijk en via aparte ingangen vanaf de straat te bereiken zijn.

In de nieuwe toestand verhoudt de totale netto vloeroppervlakte van 211,6 m² zich zo dat de netto vloeroppervlakte van de recafunctie 117,4 m² (55%) is en die van de woonfunctie 94,2 m² (45%).

Reca

De kelder met zijn typisch gewelven (ijzeren liggers met bakstenen gewelfsels ertussen) blijft grotendeels ongewijzigd. Deze bouwlaag wordt sterker betrokken bij de reca-functie waarbij een extra kookfornuis voor de 'mise en place' wordt voorzien, een afwashoek, afvalruimte en een technische ruimte.

De bestaande trap wordt verplaatst om de toegang tot de kelder te optimaliseren. Er wordt ook een liftkoker geïnstalleerd. De lift maakt het mogelijk om voedsel te vervoeren tussen de kelder, het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Het gelijkvloers en de eerste verdieping zijn toegankelijk voor het publiek. Tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt een spiltrap geplaatst. Op het gelijkvloers bevindt zich een zaal en een keuken, op de eerste verdieping eveneens een zaal en het sanitair.

Eengezinswoning

De eengezinswoning vertaalt zich als een duplex-appartement en bevindt zich op de bovenste bouwlaag en onder het hellend dak. In de vergunde toestand bevindt de woongelegheden zich tevens op de eerste verdieping van het pand. De plannen van de bestaande toestand geven de reca-functie op de eerste verdieping weer, hetgeen niet vergund is. Het verdwijnen van de woonfunctie op de eerste verdieping in functie van de reca-functie vormt met andere woorden wel degelijk het onderwerp van de aanvraag.

Op de tweede verdieping bevindt zich de leefruimte en op de dakverdieping positioneren zich de slaapkamers met elk met een eigen badkamer. De kamers reiken tot in de nok van het dak. Er wordt een bijkomend dakvlakraam voorzien in het hellend dak in functie van bijkomende daglichttoetreding op de bovenste verdieping van de woning.

Volume

Het volume wordt uitgebreid door bij de woonentiteit twee terrassen aan de achtergevel toe te voegen. Verder wordt de daklaag opgehoogd met behoud van de originele 19de-eeuwse dakconstructie (spanten en korbelen). De nokhoogte wordt opgetrokken van 14,67 m tot 15,10 m (beide gemeten ten opzichte van het trottoirpeil). De kroonlijst wordt gerenoveerd maar blijft zijn originele hoogte behouden. De dakkapel aan de straatzijde wordt gerenoveerd naar zijn oorspronkelijke staat en blijft behouden op zijn originele locatie.

Op de tweede verdieping wordt een zwevend terras geplaatst. Het terras heeft een afgeronde vorm naar de linkeraanpalende toe en houdt 60 cm afstand tot de linkerperceelsgrens. Op de linkerperceelsgrens wordt een zichtschermbalk geplaatst met een hoogte van 2 m. Tussen de balustrade en het zichtschermbalk zal het plat dak als een groendak ingericht worden.

Op de dakverdieping wordt eveneens een zwevend terras voorzien. Ook dit terras heeft een afgeronde vorm naar de linkeraanpalende toe. Het houdt 1,20 m afstand tot de linkerperceelsgrens. Er wordt geen zichtschermbalk voorzien.

Gevels en dak

De bestaande voorgevel wordt op het gelijkvloers terug opgedeeld in 3 traveeën naar analogie van de twee bovenliggende verdiepingen. Het niveauverschil tussen het trottoir (openbaar domein) en de recazaak bedraagt 2,6 cm. Het buitenschrijnwerk wordt in hout voorzien, zoals op de bovenliggende verdiepingen. De gevelplint wordt afgewerkt in beton.

De achtergevel wordt afgewerkt met bepleistering (gecementeerd). De raamopeningen in de achtergevel worden vergroot en voorzien in houten buitenschrijnwerk.

Het uitlaatkanaal van de horecazaak bevindt zich op 32,5 cm boven het hellend dak.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 30/07/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de functiewijziging naar horecazaak (OMV_2020001700).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 september 2025 onder ref. 061313-003/PJ/2025:

Besluit:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *brandwerende scheiding 'El 60' tussen restaurant en woonentiteit, inclusief onderzijde trap naar woning;*
- *de duplextrap in het restaurant moet een veilige evacuatie toelaten (minimale breedte 0,8 m en vlot begaanbaar).*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005).

De 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3 m². Indien deze berging geen afzonderlijke bergruimte is, moet gemotiveerd worden aangetoond dat toch aan deze oppervlaktenorm wordt voldaan.

Toetsing:

De grondplannen van de duplexwoning tonen dat er een afzonderlijke bergruimte wordt voorzien van slechts 1,45 m². Dit is minder dan de helft van de minimaal opgelegde oppervlakte. Een berging is essentieel om comfortabel te kunnen wonen, en is belangrijk om te vermijden dat andere ruimtes moeten gebruikt worden als berging (zoals de 2de slaapkamer of een terras). Een minimum van 3 m² is noodzakelijk. De indeling van de woning kan in de dakverdieping aangepast worden zodat er meer ruimte voor berging kan worden voorzien, met een minimum totaal van 3 m². Er kan bijvoorbeeld bijkomende kastruimte in de badkamer voorzien worden of er kan een deel van een badkamer gesupprimeerd worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat aan dit artikel moet voldaan zijn.

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².

Toetsing:

Er wordt opgemerkt dat er in de dakverdieping geen slaapkamer aanwezig is met een minimale netto vloeroppervlakte van 11 m². De eerste slaapkamer moet een minimale grootte hebben van 11 m², dit is de minimale ruimte die noodzakelijk is voor het plaatsen van een dubbel bed en een kleerkast. Bovendien wordt de dakverdieping in de nieuwe toestand volledig heringedeeld met nieuwe binnenwanden, hetgeen het mogelijk maakt om aan dit artikel wel te voldoen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat er een slaapkamer moet aanwezig zijn met een minimale netto vloeroppervlakte van 11 m².

Artikel 3.10 – Afvoerkanalen voedselbereidingen

Lucht of dampen afkomstig uit bedrijfs- en horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Toetsing:

Het uitlaatkanaal van de horecazaak bevindt zich op slecht 32,5 cm boven de dakrand van het hellend dak en tevens 32,5 cm boven de dichtstbijzijnde raamopening in de achtergevel. Bovendien bevindt de uitlaat zich op slechts 1,4 m van het hoogstgelegen

uitkragend terras aan de achtergevel (gemeten vanaf de bovenzijde van de borstwering). De slaapkamer aan de achterzijde en het hoogstgelegen terras ondervinden met andere woorden hinder van voorgestelde uitlaat. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de uitlaat van de keukendampen van de horecazaak 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, moet uitkomen. De uitlaat moet zich ook binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal, zeker 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen bevinden.

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 toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

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

Volgens artikel 3 van de verordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150 m² voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33. Voorliggende aanvraag voldoet niet aan artikel 18 dat stelt dat het niveauverschil tussen het openbaar domein en de recenzaak maximaal 2 cm mag zijn bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

De terreinsnede van de nieuwe toestand geeft een dorpel weer met een hoogte van 2,5 cm. Hierdoor is niet aan artikel 18 voldaan. Gezien de gevelplint volledig vernieuwd wordt, moet het niveauverschil tussen het gelijkvloers van de recenzaak en het openbaar domein (trottoir) weggewerkt worden ter hoogte van de inkomdeuren tot de recenzaak. Er moet een naadloze overgang (max. 2 cm hoog) zijn tussen het openbaar domein (buiten) en de gelijkvloerse vloerpas (binnen). Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** bij vergunning opgelegd.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een kleine overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De 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 niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

8. 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

Erfgoed

Het betrokken pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze zone zijn wijzigingen aan de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op het behoud van het erfgoedkarakter.

Het gebouw is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/132527>) en wordt omschreven als een 19de-eeuws diephuis met drie traveeën, drie bouwlagen en een schilddak met leien. De gevel vertoont een ordonnantie en afwerking kenmerkend voor de 19de eeuw, met geprofileerde vensteromlijstingen, decoratieve sluitstenen, cordons, een gelede kroonlijst en een winkelpui. De achtergevel heeft een puntgevel.

De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand. Dit komt tot uiting door:

- Het uitzicht van de voorgevel:
 - Bepoetste lijstgevel met doorlopende kordonlijsten;
 - Geprofileerde raamomlijstingen met decoratieve sluitstenen en neuten op de eerste verdieping;
 - Kroonlijst met tandlijst en consoles met cassettes;
 - Ritmering van drie bouwlagen met drie gelijke traveeën op de bovenverdiepingen;
 - Op de gelijkvloerse verdieping oorspronkelijk een winkelpui, waarvan de huidige invulling vandaag geen erfgoedwaarde meer heeft.
- Het uitzicht van het dak: een schilddak afgewerkt met leien, waarvan de nok haaks op de voorgevel staat, aan de voorzijde verrijkt met een dakkapel voorzien van een bekronend driehoekig fronton.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en trappartijen zijn authentiek en 19de-eeuws.
- De indeling: Het betreft in dit geval een 19de-eeuws winkelhuis, de trappenkern bevindt zich nog op de originele plaats en daarnaast bepalen vooral de dragende muren de originele indeling. Latere invulwanden hebben geen erfgoedwaarde.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en de dragende structuur.

De aanvraag omvat een herinrichting met horecafunctie op kelder, gelijkvloers en eerste verdieping, en woonfunctie op de bovenverdiepingen. Hiervoor zijn een aantal ingrepen noodzakelijk om het pand op te splitsen en hedendaags comfort te geven:

- Verhoging dakvlak: De originele 19de-eeuwse dakconstructie (spanten en korbelen) blijft behouden. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel blijft behouden. De verhoging

heeft een beperkte visuele impact en verhoogt de leefbaarheid. Dit wordt gunstig beoordeeld.

- Verplaatsing trap en doorbrekingen gelijkvloers en eerste verdieping: De trap van gelijkvloers naar kelder eerste verdieping wordt verplaatst. Hierdoor zijn er nieuwe doorbrekingen nodig door resp. de originele keldergewelven en de houten vloerroostering. Dit kan enkel uitgevoerd worden mits de bestaande draagstructuur maximaal behouden blijft en de toepassing van een raveelconstructie. Ook de nieuwe draaitrap tussen gelijkvloers en eerste verdieping kan enkel uitgevoerd worden mits maximaal behoud van de houten vloerroostering.
- Voorgevel:
 - De voorgevel wordt voorzien van een nieuwe winkelpui in een hedendaagse vormgeving, doch afgestemd op de oorspronkelijke ritmering van de gevel. Het vaste uitkragende element boven de winkelpui is echter vanuit erfgoeddoogpunt niet wenselijk. Enkel een luifel in functie van de horecazaak kan overwogen worden.
 - De aanvrager heeft geen kleur opgegeven voor de gevel. De huidige kleurstelling van de gevel is niet origineel en storend. Herstel naar een 19de-eeuws kleurenschema zou positief zijn voor de beeldwaarde van het pand en bij uitbreiding van dit historisch stadsdeel. Indien de gevel opnieuw geschilderd wordt, adviseren we om dit in de oorspronkelijke kleurstelling terug te brengen, zijnde een witte tint (de bepleisterde delen, de kroonlijst, het schrijnwerk van de ramen).
 - Als het schrijnwerk van de ramen en de kroonlijst aan de straatzijde wordt vervangen, kan dit enkel door schrijnwerk naar historisch model. Dit betekent houten geprofileerd en geschilderd schrijnwerk met een 19de-eeuwse indeling. Ventilatioorosters worden niet aanvaard in de gevel of het schrijnwerk zichtbaar vanaf het openbaar domein.
- Interieur en achtergevel: Er zijn vanuit erfgoeddoogpunt geen opmerkingen bij de vooropgestelde inrichting in het interieur of het voorzien van terrassen aan de achtergevel.

De aanvraag wordt gunstig geadviseerd worden mits het naleven van bovenstaande **bijzondere voorwaarden**, gericht op het vrijwaren van de erfgoedkenmerken die bijdragen aan de historische gelaagdheid en het architecturaal karakter van het pand en zijn omgeving.

Programma en interne indeling

Het pand bevindt zich volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 in het kernwinkelgebied 9000. Binnen het kernwinkelgebied moeten commerciële functies behouden blijven en streeft men naar verweving en het vermijden van leegstaande verdiepingen. Handelsfuncties mogen omgevormd worden naar een kantoorfunctie, horecafunctie of dienstverlening. Binnen het kernwinkelgebied geldt het principe van de levendige plint. Dit wil zeggen dat etalages niet dichtgemaakt of afgeplakt mogen worden. De commerciële activiteit moet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De aanvraag is conform de visienota Detailhandel en Horeca.

De aanvraag wordt gunstig beoordeeld voor de functiewijziging van wonen naar reca op de eerste verdieping. Gelet op de omgeving, dewelke sterk gekenmerkt wordt door handel- en recafuncties, is het mogelijk om een handel- of recafunctie als hoofdfunctie in het pand te

hebben. Op voorwaarde dat er een voldoende kwalitatieve woongelegenheid wordt voorzien op de bovenliggende verdiepingen. Op de bovenliggende verdiepingen wordt een duplexwoning voorzien. Deze is voorzien van een ruime leefruimte, twee slaapkamers en twee badkamers. De woonkwaliteit moet gewaarborgd blijven door onder andere een voldoende grote slaapkamer te voorzien, waarin ook een kledingkast kan staan, alsook om voldoende bergruimte te voorzien. Het voorliggende plan voorziet een herindeling van de dakverdieping maar slaagt er niet in om een voldoende grote berging en slaapkamer (11 m²) te voorzien, ondanks dat de vloeroppervlakte van de dakverdieping wel voldoende groot is. Concreet moet de interne indeling een beetje herbekeken worden zodat er minstens 1 slaapkamer is met een oppervlakte van 11 m² in de duplexwoning en in totaal over 3 m² bergruimte beschikt. Eventueel kan dit op de positie van een van de badkamers. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Volume

Met voorliggende aanvraag worden terrassen aan de achtergevel voorzien bij de twee verdiepingen van de bovenliggende duplexwoning. Het is positief dat er gezocht wordt naar een private buitenruimte bij de eengezinswoning aangezien dit een positieve impact heeft op de woonkwaliteit. Echter is de ruimtelijke impact van de voorgestelde terrassen te groot.

De voorgestelde terrassen zijn in strijd met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten (art. 3.132 boek 3BW). Dit artikel stelt dat een eigenaar van een gebouw balkons, terrassen of soortgelijke werken mag aanbrengen voor zover deze op een rechte afstand van 1,90 m van de perceelsgrens zijn aangebracht.

In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld een zichtscherf te plaatsen op de tweede verdieping, ter hoogte van de perceelsgrens met de linkeraanpalende. Dit zichtscherf onttrekt het licht van de linkeraanpalende. Uit de foto's die bij de aanvraag geleverd zijn, blijkt dat er in de achtergevel van de linkeraanpalende, waar het terras op uitsteekt, grote raamopeningen aanwezig zijn. Het belemmeren van de lichtinval in deze woning door het plaatsen van een zichtscherf op de perceelsgrens zal een grote negatieve impact hebben op de woonkwaliteit van de linkeraanpalende woning.

Bovendien zijn beide voorgestelde terrassen tot tegen de achterste perceelsgrens voorzien. Uit de foto's blijkt eveneens dat de woning die grenst aan de achterste perceelsgrens, beschikt over grote raamopeningen. Naast het ontnemen van de lichtinval in deze woning, zorgen de terrassen tevens voor hinder naar privacy en dus hinderlijke zichten naar de omgeving.

Gelet op de dense context en de configuratie van het pand naast een hoekwoning en de bestaande achtergevels van de aanpalende woningen, hebben de terrassen een te grote impact op de aanpalende percelen. Bovendien zijn de terrassen strijdig met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten en worden ze bijgevolg **uitgesloten uit de vergunning**.

Gevels

Er wordt opgemerkt dat de toegangsdeur tot de woongelegenheid op het grondplan van het gelijkvloers is ingetekend als een (eveneens) naar buiten opendraaiende deur. Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen bij vergunning.

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.

Ongunstig voor het plaatsen van terrassen aan de achtergevel op de tweede verdieping en ter hoogte van de dakverdieping.

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_2025096625_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met horecagelegenheid aan Tom Pappaert gelegen te Bij Sint-Jacobs 8, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

- **Het plaatsen van het terras aan de achtergevel op de tweede verdieping;**
- **Het plaatsen van het terras aan de achtergevel op de dakverdieping.**

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 september 2025 met kenmerk 061313-003/PJ/2025):

- *brandwerende scheiding 'EI 60' tussen restaurant en woonentiteit, inclusief onderzijde trap naar woning;*

- *de duplextrap in het restaurant moet een veilige evacuatie toelaten (minimale breedte 0,8 m en vlot begaanbaar).*

Erfgoed

- De originele dakconstructie moet behouden blijven en de kroonlijsthoogte aan de voorgevel moet ongewijzigd blijven.
- Doorbrekingen in dragende structuur zijn enkel toegestaan mits toepassing van raveelconstructies en maximaal behoud van de bestaande keldergewelven en houten vloerroosteringen.
- Een uitkragend vast element boven de pui is niet toegestaan; een luifel in functie van de horecazaak kan worden overwogen.
- Indien de gevel herschilderd wordt, dient dit te gebeuren in een witte tint conform het 19de-eeuws kleurenschema.
- Vervanging van schrijnwerk van de voorgevel dient uitgevoerd te worden naar historisch model: houten, geprofileerd en geschilderd, conform 19de-eeuwse indeling. Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst bestaan afwijkingsmogelijkheden op de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (het Energiedecreet van 8 mei 2009). Ventilatie-roosters zijn daarom niet toegelaten in gevel of schrijnwerk zichtbaar vanaf het openbaar domein.

Slaapkamer

Er moet een slaapkamer aanwezig zijn in de woongelegenheden met een minimale netto vloeroppervlakte van 11 m².

Berging

De indeling van de woning moet op de dakverdieping aangepast worden zodat er meer ruimte voor berging kan worden voorzien, met een minimum van 3 m² in totaal.

Toegankelijkheid

Er mag geen niveauverschil zijn van meer dan 2 cm tussen het peil van het gelijkvloers van de recenzaak en het openbaar domein (trottoir) ter hoogte van de inkomdeuren tot de recenzaak. Er moet een (bijna) naadloze overgang zijn tussen vanaf het openbaar domein tot de gelijkvloerse vloerpas.

Afvoerkanaal voedselbereiding

De uitlaat van de keukendampen van de horecazaak moet 1 m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, uitkomen. De uitlaat moet zich ook binnen een straal van 10 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal, zeker 2 m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen bevinden.

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.

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 maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

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. De RWA-leiding naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

Gelet op de aard van de verbouwing wordt een vrijstelling gegeven m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden)).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Openbaar Domein

Opendraaiende elementen over openbaar domein

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Publiciteit

Er wordt opgemerkt dat er geen gevelpubliciteit wordt aangevraagd in deze aanvraag. Indien men later nog gevelpubliciteit wenst, worden volgende richtlijnen bezorgd vanuit erfgoedopspunt:

- Er kan maximaal 1 uithangbord en 1 opschrift per gevel worden toegestaan. Deze kunnen zich enkel bevinden in de zone boven de muuropeningen van de gelijkvloerse verdieping en onder de raamopeningen van de eerste verdieping.
- Een uithangbord kan maximaal 60x60 cm groot zijn.
- Een opschrift kan enkel bestaan uit losse letters die qua schaal en vormgeving afgestemd zijn op de architecturale vormgeving van de gevel. Gesloten panelen of lichtbakken die de gevel afdekken worden niet aanvaard.
- Indien gewerkt wordt met verlichting moet het advies van de stedelijk lichtambtenaar ingewonnen worden.

Er moet hiervoor dan een aparte omgevingsaanvraag ingediend worden.

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstroomd. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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 wegen 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).

Distributiekabel

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Wyre, <https://www.wyre.be/nl/aanpassingswerken>.

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 vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_09580 - OMV_2025096625 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met horecagelegenheid - zonder openbaar onderzoek - Bij Sint-Jacobs, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025096625

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)
24-001 dd.24.07.01 BAV-G_B_1_Gevel Noord BT.pdf	NObV2QkzKX1P4EodK3rieQ==
24-001 dd.24.07.01 BAV-G_B_1_Gevel Zuid BT.pdf	pXgd4WATPjBMDN/1Alvpyg==
24-001 dd.24.07.01 BAV-G_N_1_Gevel Noord NT.pdf	sUqFpbRycL/wuO5xb6USnQ==
24-001 dd.24.07.01 BAV-G_N_1_Gevel Zuid NT.pdf	GwHnbPiKJxn5szTp0ilhpQ==
24-001 dd.24.07.01 BAV-I_B_1_Inplanting BT.pdf	oY6/d/WOBlr985tBXi8bBA==
24-001 dd.24.07.01 BAV-I_N_1_Inplanting NT.pdf	t4+Xzu7MgdT3M8wlZB9vWQ==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_B_-1_Grondplan kelder BT.pdf	GnPLK0g3uNEHccvsV3zFFA==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_B_+0_Grondplan gelijkvloers BT.pdf	P/RoYOXJpX29OS6qXB2EIQ==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_B_+1_Grondplan eerste verdieping BT.pdf	V5NefP2dfi2Rva/RAwYzJw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_B_+2_Grondplan tweede verdieping BT.pdf	y1szmVMnlb/zWhdns25haw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_B_+3_Grondplan dakenplan BT.pdf	wob4eB6cuBmYZSZC9fzdVw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_B_+3_Grondplan derde verdieping BT.pdf	kv8Eoh3wXVfcjX9s41QJoA==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_-1_Grondplan kelder NT.pdf	wwqPJTe/iUfCHfP525flrA==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_-2_Rioleringsplan NT.pdf	IO1NQMBXRwiHHyL2cNQu+g==

24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_+0_Grondplan gelijkvloers NT.pdf	GqttLyubvBLS+dsZT0Jbrw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_+1_Grondplan eerste verdieping NT.pdf	ToQ6wQBgWUcjw+cHpLkpZw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_+2_Grondplan tweedeverdieping NT.pdf	lI0WndudYjjEiLuh8jn8IQ==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_+3_Grondplan dakenplan NT.pdf	nR/CVsQBmInHVSgnIhBJ7Q==
24-001 dd.24.07.01 BAV-P_N_+3_Grondplan derde verdiep NT.pdf	qNV8lRGqTL2Q0WSI4soE2Q==
24-001 dd.24.07.01 BAV-S_B_1_Snede AA BT.pdf	yu92d+/yINvUS/UY6YxjYw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-S_N_1_Snede AA NT.pdf	SqQyjsOyMj0n8EBo4Wy6Rw==
24-001 dd.24.07.01 BAV-T_B_1_Gevelprofiel BT.pdf	QGb44+ETM0cfssWrvGX+1A==
24-001 dd.24.07.01 BAV-T_B_1_Terreinprofiel BT.pdf	llw88pe5JqM4davowtozZA==
24-001 dd.24.07.01 BAV-T_N_1_Terreinprofiel NT.pdf	0gWa8JoQqwmoHDrjZR79KA==