



2026_CBS_00145 OMV_2025122501 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Het wijzigen van een vergunde toestand (OMV_2024152732) van 2 entiteiten in een meergezinswoning naar 2 schakelwoningen - zonder openbaar onderzoek - Schoolkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

GeDiBo BV met als contactadres Heusdenbaan 50, 9090 Merelbeke-Melle heeft een aanvraag (OMV_2025122501) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 oktober 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: Het wijzigen van een vergunde toestand (OMV_2024152732) van 2 entiteiten in een meergezinswoning naar 2 schakelwoningen.
- Adres: Schoolkaai 18-21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 510/2 H4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 november 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek tussen de Schoolkaai en de Sint-Machariusstraat in de wijk 'Macharius – Heirnis'.

Aan de overzijde langs de Sint-Machariusstraat bevindt zich een scholensite (Freinet basisschool) en aan de overzijde van de Schoolkaai bevindt zich een brug over de Napoleon De Pauwvertakking (kanaal tussen Leie en Visserij/Portus Ganda met het Achterdok).

Het gabariet langsheen de Schoolkaai varieert van 3 bouwlagen met een hellend dak tot 4 bouwlagen met een plat dak, op de hoek tussen de Schoolkaai en Voorhoutkaai bedraagt deze 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5^{de} bouwlaag. Langsheen de Sint-Machariusstraat varieert deze van 3 en 4 bouwlagen met een hellend dak dichterbij het perceel van de aanvraag, dieper in de straat 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Historiek

Op 15 mei 2025 werd een vergunning (OMV_2024152732) afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met vier entiteiten naar een meergezinswoning met twee volwaardige entiteiten. De huidige omgevingsaanvraag behoudt deze vergunde toestand volledig, maar voorziet een wijziging aan de toegangen: beide units krijgen een afzonderlijke inkom, in plaats van een gemeenschappelijke hal.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het wijzigen van een vergunde toestand (OMV_2024152732) van 2 entiteiten in een meergezinswoning naar 2 schakelwoningen, waarbij de vergunde oppervlakte van de units onveranderd blijft.

Op het gelijkvloers wordt een extra toegang voorzien langs de Schoolkaai, waardoor de gelijkvloerse unit rechtstreeks bereikbaar is via het openbaar domein en een privatieve hal. De netto vloeroppervlakte van deze duplex-unit neemt toe met ongeveer 2m² en bedraagt in de nieuwe toestand 99,60m². De indeling van het appartement blijft ongewijzigd, op het verplaatsen van het toilet na.

In de gevel wordt het rechtse raam op het gelijkvloers (zijde Schoolkaai) aangepast: de tablet verdwijnt en wordt doorgetrokken tot de nulpas van de woning. De breedte en hoogte van de raamopening blijven behouden.

De bestaande toegang aan de kopse kant van het gebouw blijft behouden en wordt de privatieve toegang tot de bovenste duplex-unit. Voor deze unit zijn geen interne wijzigingen voorzien, behalve een toename van de netto vloeroppervlakte met 15m², tot een totaal van 115,50m².

Verder worden er geen volume uitbreidingen of aanpassingen voorzien aan de afwatering t.o.v. de vergunde toestand.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 25/07/2024 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot 3 volwaardige entiteiten. (OMV_2024047240)

* Op 15/05/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande meergezinswoning met 4 entiteiten tot een meergezinswoning met 2 volwaardige entiteiten. (OMV_2024152732)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het omgevingsloket.

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 19 december 2025 onder ref. omv-2025122501 - Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Schoolkaai 20 in Gent (44804D0510/02H004) een gunstig advies.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 december 2025:
Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
Bijzonder aandachtspunt: De woonentiteit strekt zich uit over meer dan 3 bouwlagen; en de loopafstanden in de woningen zijn groter zijn dan 20m. → Er is een afwijking verkregen op de punten 2.1 en 4.4.1.1 van de bijlage 2/1 van het KB van 7/7/1994. → De afwijking is alleen geldig als er wordt voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het besluit van het advies van de afwijkingscommissie (N 4137).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

Het project ligt in het *gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'* (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad - Deel Sint-Macharius', goedgekeurd op 31 juli 1991, en is bestemd als zone A voor woningen en klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern.

Aangezien het perceel minder dan 16m diep is (zowel vanaf de Schoolkaai als vanaf de Sint-Machariusstraat) is er geen tuinstrook noch binnenkern. Het perceel ligt volledig in de 'strook voor hoofd- en bijgebouwen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De horizontale dakoppervlakte bedraagt 88,58m². Er wordt een hemelwaterput van 10.000L geplaatst. Het hergebruik zal aangewend worden voor het doorspoelen van toiletten, wasmachines en dienstkranen. Er worden twee woonentiteiten op aangesloten. De kadastrale percelen zijn samen kleiner dan 120m². De nieuw aangesneden bouwruimte is na het plaatsen van de twee putten en de noodzakelijke riolering volledig opgebruikt.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 10.000 liter en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. Het perceel is kleiner dan 120m² wat een infiltratievoorziening niet noodzakelijk maakt.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag 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

Het voorzien van twee aparte toegangen vormt een meerwaarde voor de units, aangezien elke unit hierdoor rechtstreeks toegang heeft tot het openbaar domein en individueel kan functioneren. Overigens blijft de gemeenschappelijke fietsenberging behouden en verkleinen de vergunde woonunits niet in oppervlakte.

Wel merken we op dat de woningen niet volledig conform zijn met de definitie van 'schakelwoningen' zoals vermeld in het ABR (oppervlakenormen en aantal slaapkamers). Omdat het hier gaat om een verbetering van een reeds vergunde toestand, wordt deze aanpassing evenwel aanvaardbaar geacht.

Het gevelaanzicht langs de Schoolkaai toont twee traptreden die zich op het openbaar domein bevinden, wat niet terug te vinden is op de grondplannen of snedes. Bovendien blijkt uit de snedes dat het hoogteverschil tussen het trottoirpeil en het nulpeil van de woning slechts 10cm bedraagt. Het innemen van openbaar domein door treden is niet aanvaardbaar en wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Het maken van een nieuwe deuropening langsheen de Schoolkaai (waarbij een raam wordt omgevormd tot een deur) gebeurt binnen de historische ritmiek van de gevel en is ook erfgoedkundig aanvaardbaar.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025122501_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor Het wijzigen van een vergunde toestand (OMV_2024152732) van 2 entiteiten in een meergezinswoning naar 2 schakelwoningen. aan GeDiBo bv (O.N.:0455063127) gelegen te Schoolkaai 18-21, 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:

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 december 2025 met kenmerk 068289-005/PJ/2025).

Bijzonder aandachtspunt: De woonentiteit strekt zich uit over meer dan 3 bouwlagen; en de loopafstanden in de woningen zijn groter zijn dan 20m. ? Er is een afwijking verkregen op de punten 2.1 en 4.4.1.1 van de bijlage 2/1 van het KB van 7/7/1994. ? De afwijking is alleen geldig als er wordt voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het besluit van het advies van de afwijkingscommissie (N 4137).

Voorwaarden OMV 2024152732

De voorwaarden van de vorige vergunning blijven onverminderd van toepassing.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regenwaterpijpen op de straatgevel mag maximaal 10cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging. Deze dienen via het eigen perceel op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden. Er is geen rechtstreekse aansluiting van de regenwaterpijp toegelaten op de openbare riolering.

Niveau openbaar domein

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien er zich bestaande rioolvertakkingen bevinden in de Sint-Machariusstraat dan zijn deze op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig dicht te maken (de RWA en DWA aansluiting in de Schoolkaai zijn te gebruiken, zie ook voorwaarden riolering).

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Nieuwe gevelmuren + funderingsdiepte

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Openbare verlichting

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur, de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Huisnummering

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

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

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor 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).

Aanpassing openbaar domein

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de geveltuinen op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zal de geveltuin op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Verhardingen op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Objecten openbaar domein

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>.

Voor het eventueel wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

De straatnaamborden op de gevel moeten voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_00145 - OMV_2025122501 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Het wijzigen van een vergunde toestand (OMV_2024152732) van 2 entiteiten in een meergezinswoning naar 2 schakelwoningen - zonder openbaar onderzoek - Schoolkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025122501

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Schoolkaai_G_B_1_voorgevel.pdf	Mvbzi7JusfLDjPnMtnjNAw==
BA_Schoolkaai_G_B_2_zijgevel links.pdf	JGkoWzQQLABruyZpswfrVA==
BA_Schoolkaai_G_N_1_voorgevel.pdf	8L63vOP/OBEH7C9dz05Pqg==
BA_Schoolkaai_G_N_2_zijgevel links.pdf	iyvkDfWdTczatiAy83plQ==
BA_Schoolkaai_G_V_1_voorgevel.pdf	vZAwf7kWe/ZT8TS1HVLi5Q==
BA_Schoolkaai_G_V_2_zijgevel links.pdf	kW8YwszD6x4DIZKxI94R4Q==
BA_Schoolkaai_I_B_1_inplantingsplan.pdf	xqNKzUw3G8Wy/YH9cBOCPg==
BA_Schoolkaai_I_N_1_inplantingsplan.pdf	naY1+Wu7p7UUc3XsC15HEQ==
BA_Schoolkaai_I_V_1_inplantingsplan.pdf	B6ysBTJPWp4fDKoolbYKjg==
BA_Schoolkaai_L_B_1_legende.pdf	aCgzUmHdgU+qYUuEUCXKVQ==
BA_Schoolkaai_L_N_1_legende.pdf	wyWeRjMYA3YAuE0PwiWXKg==
BA_Schoolkaai_L_V_1_legende.pdf	XIV73VpYjdcT5E9//8JtqQ==
BA_Schoolkaai_P_B_1_kelder.pdf	OxVhWSOLslb5pxPU4r+tmA==
BA_Schoolkaai_P_B_2_gelijkvloers.pdf	/3dQov+FeLacAsNr4vxAaA==

BA_Schoolkaai_P_B_3_verdieping+1.pdf	OmquM+pAFMdVxRIHOV4huA==
BA_Schoolkaai_P_B_4_verdieping+2.pdf	FsJAUjpXUOvtYaTV8Nh8rw==
BA_Schoolkaai_P_B_5_dakverdieping.pdf	nCRM EWcExMnknSW3T/6F1A==
BA_Schoolkaai_P_N_1_kelder.pdf	E0LLKb6/AOhWMxLBExur5g==
BA_Schoolkaai_P_N_2_gelijkvloers.pdf	hG3hkedBylBu5gfkIlFO0w==
BA_Schoolkaai_P_N_3_verdieping+1.pdf	0/FXGuhTPN7A0TdiFoVSNg==
BA_Schoolkaai_P_N_4_verdieping+2.pdf	6DWC+TlkVtSW9M/F06urEg==
BA_Schoolkaai_P_N_5_verdieping+3.pdf	ynwUL3bJvZba+J5nO0v6uw==
BA_Schoolkaai_P_V_1_kelder.pdf	9h5AdxhFO/atzcJ/YJnWDw==
BA_Schoolkaai_P_V_2_gelijkvloers.pdf	SXTNFOCKSvugZC4kNgOhxw==
BA_Schoolkaai_P_V_3_verdieping+1.pdf	Lt+SGmzFB2qgeTMffASAFQ==
BA_Schoolkaai_P_V_4_verdieping+2.pdf	XT8vOFliqcWFZ2r6vb+XgQ==
BA_Schoolkaai_P_V_5_verdieping+3.pdf	AXhh5ZV5gd/+m1C8Eo7EwQ==
BA_Schoolkaai_S_B_1_snedes AA.pdf	pDUk1IRKtJmhRMznSOtxvg==
BA_Schoolkaai_S_B_2_snedes BB.pdf	Sw83ElcKTIC0F7XViat24A==
BA_Schoolkaai_S_N_1_snedes AA.pdf	XeGpCh/C9V5IISupchSZoA==
BA_Schoolkaai_S_N_2_snedes BB.pdf	9SGmAzclAdCmAhhjeALHZ0A==
BA_Schoolkaai_S_V_1_snedes AA.pdf	o87YJQX2DWHG8GizQU+b+g==

BA_Schoolkaai_S_V_2_snedebb.pdf	fp29l+JzKLDBIsFFP4LWoA==
BA_Schoolkaai_T_B_1_terreinprof1.pdf	defqE2tyOAepilEgtXpzxw==
BA_Schoolkaai_T_B_2_terreinprof2.pdf	/M90nduf+PC52pDE8OOL2g==
BA_Schoolkaai_T_N_1_terreinprof1.pdf	6tpdgcOu2LV2lNqap77CSw==
BA_Schoolkaai_T_N_2_terreinprof2.pdf	/U2n5tmZTFcodJxsS4hL/A==
BA_Schoolkaai_T_V_1_terreinprof1.pdf	gjRhg7Gp4aNIsezX+wNpuQ==
BA_Schoolkaai_T_V_2_terreinprof2.pdf	PesdEALTEDHI412sU9tA9w==