



2026_CBS_00660 OMV_2025153461 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Gillis Coppinsstraat en Sleepstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 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; 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?

John Bourguignon met als contactadres Snepkaai 38, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025153461) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van twee eengezinswoningen
- Adres: Gillis Coppinsstraat 1 en Sleepstraat 131, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nrs. 3714B en 3714A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 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 Gilles Coppinsstraat en Sleepstraat in de wijk 'Sluizeken – Tolhuis – Ham'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing met een gelijkvloerse economische functie, opgebouwd uit 2, 3 of meer bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

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

De panden zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

- Sleepstraat nr. 131: hoekhuis, oorspronkelijk uit 1729, verankerde bakstenen trapgevel. . Dit pand heeft een architecturale en historische waarde.
<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136782>
- Gilles Coppinstraat 1: stadswoning , breedhuis met zadeldak en twee dakvensters in tuitgevelvorm, 18^e eeuws Dit pand heeft een architecturale en historische waarde.
<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/133514> .

De erfgoedwaarde komt tot uiting in de volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en het grotendeels authentieke buitenschrijnwerk is nog vrij intact en gaaf bewaard.
- Het uitzicht van de daken: het volume en het dakafwerkingsmateriaal.
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (de houten roosteringen, moer- en kinderbalken is nog behouden gebleven), de opkamer met waardevolle schoorsteenmantels, de dakconstructie nog authentiek met spanten bestaande pen- en gatverbindingen en het keldergewelf onder de opkamer (18^e eeuws gewelf).
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling;
- Authentieke vaste interieurelementen, waaronder de schouwlichamen en schouwmantels in verschillende ruimtes.

Het volume met het tentdak en aanpalend volume in het binnengebied hoorde oorspronkelijk bij het pand Sleepstraat nr. 125-129. Dit volume is niet opgenomen in de inventaris. Bovendien is de erfgoedwaarde dermate aangetast en te fragmentarisch dat het nog nauwelijks leesbaar is.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van twee eengezinswoningen. Het perceel in kwestie is ca. 294 m², heeft een totale diepte van 16,18 m (gemeten vanaf de Gilles Coppinsstraat) bij een breedte van 25,66 m aan de Gilles Coppinstraat en 6,9 m aan de Sleepstraat. Het gebouw neemt het volledige perceel in beslag en blijft behouden, waarbij volgende werken worden voorzien:

- Het intern herindelen van het gebouw in functie van de 2 eengezinswoningen. Op de hoek wordt er een eengezinswoning van ca. 250 m² NVO voorzien en langsheen de Gilles Coppinsstraat een eengezinswoning van 230 m² NVO.
- Centraal op het perceel worden er beperkte delen van het bestaande aanbouwvolume gesloopt in functie van het creëren van patio's. Voor de woning op de hoek wordt er een patio van 2,32 m breed en 3,22 m diep voorzien en voor de woning in de straat een patio van 2,05 m breed en 2,52 m diep.
- In het achterste dakvlak van het hellende dak van het pand te Gilles Coppinsstraat worden er 2 dakuitbouwen voorzien van elk 1,5 m hoog en 2,65 m breed. Dit heeft geen invloed op de scheidingsmuren noch de dragende structuur van het hellende dak.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 06/06/2024 werd een aktenaam afgeleverd voor gehele stopzetting van een drukkerij. (OMV_2024064045).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/02/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen, de voorgevel inbegrepen. (Litt. S-4-66).

- Op 04/04/1972 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen woonhuis en aanpassen voorgevel. (Litt. S-4-72).

- Op 12/05/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van 3 woonhuizen tot een gebouw (1 bovenverdieping + zolderverdieping) met werkplaats op het gelijkvloers en woongelegenheden op de bovenverdiepingen. (KW M-4-75).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 8 januari 2026:

Eerst inname publieke ruimten stad Gent contacteren. Geen dwarsdraad aan gevels dus dit is ok. Als er een stelling moet opgezet worden zal dit in de nacht moeten gebeuren. De tram mag niet gehinderd worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

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

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

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

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA);

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden. De plaatsing van een septische put wordt vanuit rioleringstechnisch oogpunt gevraagd. Door het systematisch scheiden en afkoppelen alsook systematischer gebruik van regenwaterputten wordt het zelfreinigend vermogen van de bestaande stelsels ontoereikend met gevaar op aanslibbing en

Toetsing: Vrijstelling:

Er wordt per eengezinswoning een gescheiden afvoerstelsel voorzien zonder een septische put. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleend worden 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.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg – 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 (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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. Er worden wijzigingen voorzien aan het afvoerstelsel waarbij er een verplichting is om een hemelwaterput alsook een infiltratievoorziening te gaan voorzien. Echter is het perceel nagenoeg integraal bebouwd en betreft het een gebouw met erfgoedwaarde, waarbij de werken die nodig zouden zijn om een hemelwaterput alsook infiltratievoorziening per eengezinswoning te gaan voorzien een te grote impact zouden hebben op de erfgoedwaarde en ook niet in verhouding staan met de aangevraagde werken. Bijgevolg kan er voor de specifieke context van dit project een vrijstelling toegestaan worden hiervoor.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan 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

De aanvraag betreft van een grondige verbouwing van het pand in functie van twee eengezinswoningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande hoofdvolumetrie van de straatvolumes, de waardevolle en authentieke interne structuren en de waardevolle interieurelementen. De voorgestelde functie is verenigbaar met het behoud van de vermelde erfgoedwaarden. Er worden slechts beperkte aanbouwvolumes gesloopt in functie van het creëren van een patio alsook het verhogen van de natuurlijke daglichttoetreding binnen de woningen.

De gevels blijven integraal behouden waarbij er nieuw schrijnwerk wordt geplaatst naar origineel model (dat deels nog aanwezig is). Zo wordt er ook in de gevel rekening gehouden met de bouwgeschiedenis van deze panden. De kleur van het buitenschrijnwerk wordt voorzien in het zwart. Dit is echter geen historische kleur voor de tijdperiode van deze gevels. Hierbij wordt een **bijzondere voorwaarde** opgelegd om een historisch correcte kleur voor het buitenschrijnwerk te gebruiken.

Aan de achterzijde van het hellende dak aan de Gilles Coppinsstraat worden twee nieuwe dakuitbouwen voorzien. Deze zijn beperkt van omvang en worden afgestemd op de positie van de spantstructuur.

In het interieur blijven de 18-eeuwse moer- en kinderbalkenstructuur behouden, de spantstructuren en de opkamers met hun waardevolle schoorsteenmantels. De nieuwe indeling respecteert de hierboven beschreven erfgoedwaardering. Er worden twee kwalitatieve en ruime

eengezinswoningen bekomen die rekening houden met de aanwezige erfgoedwaarde. De aanvraag kan zowel ruimtelijk als vanuit erfgoedpunt aanvaard worden.

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_2025153461 bijlage 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 verbouwen van twee eengezinswoningen aan John Bourguignon gelegen te Gillis Coppinsstraat 1 en Sleepstraat 131, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voortvloeiend uit externe adviezen

De Lijn

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn (advies van 8 januari 2026) moeten strikt nageleefd worden.

Erfgoedwaarde

De oorspronkelijke en waardevolle dragende structuren (wand-, vloer- en kapconstructie) moeten maximaal behouden blijven. Bij de beoordeling van de plannen zijn we uitgegaan van behoud van de dragende structuren zoals ze hierboven beschreven worden. Deze aanvraag mag

niet leiden tot het geheel of deels vervangen van de houten vloerroosteringen en dakstructuur door een nieuwe draagvloer of dakstructuur volgens eenzelfde of nieuw systeem.

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). Op basis van deze afwijkingsmogelijkheden wordt er opgelegd dat het buitenschrijnwerk van de straatgevel (ramen, deur en kroonlijst) behouden moet blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer vervanging van het schrijnwerk noodzakelijk is om bouwfysische of constructieve reden, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing kan wel. Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Het nieuwe schrijnwerk wordt geschilderd in een donkergroene kleur, zijnde RAL 6009.

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.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het 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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen 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 ofwel 60cm hart op hart of 40 cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling verleend worden 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

Oprit te verwijderen

De oprit zal verwijderd worden, zie opmerkingen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaarde

Indien er grondige restauratiewerken aan de voorgevel Sleepstaat uitgevoerd worden, dan adviseren we om het bakstenen topstuk terugplaatsen, zodat de trapgevel terug compleet oogt.

Zie vroegere foto: <https://beeldbank.onroerenderfgoed.be/images/184564>

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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve in functie van het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, 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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij 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 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 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_00660 - OMV_2025153461 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee eengezinswoningen - zonder openbaar onderzoek - Gillis Coppinsstraat en Sleepstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025153461

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_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_D_N_01_1.pdf	ql6DPlwJrDUhqv62rPWSpq==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_D_N_02_2.pdf	fxGCR64WpbNXNMDb4AQMqW==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_G_B_01_voorgevel.pdf	FYKnd/WZ7rxbMCdOf+cXVQ==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_G_B_03_rechtergevel.pdf	Qkno9aal7mAzlOXU3gXn0w==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_G_N_01_voorgevel.pdf	4d77hutqvaxcC2RjKS3ygg==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_G_N_03_rechtergevel.pdf	9S9kxMkihmiPALDMH6F6AA==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_I_B_01_inplanting.pdf	M70tSqPg84CXNq4+Hf+qgw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_I_N_01_inplanting.pdf	htZE1xYoE65z7w3etJ3KZA==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_L_B_01_legende.pdf	ogshA5CPQZTQg+29Nh0LEg==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_L_N_01_legende.pdf	ZeFEDyfwxFGp92ych4O4IA==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_B_01_rioleringsplan.pdf	AbVEJkhIRTOKhDK2RCBBxg==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_B_02_gelijkvloers.pdf	heq4YTGmimgGcII7RDAPDw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_B_03_1ste verdieping.pdf	FDZlmLscYzrBdVwBBzOtzA==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_B_04_2de verdieping.pdf	8YZOlalBHZiPTLq1AaUReg==

BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_N_01_rioleringsplan.pdf	d3lv+hPIBokIM87gDw6urw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_N_02_gelijkvloers.pdf	TqIKUYRgQO3iEr9pJLLYuw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_N_03_1ste verdiepin.pdf	rmm04HUILBXgW6VfgdTwIA==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_P_N_04_2de verdieping.pdf	BPNI734UqNcR+85buvPs0g==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_B_01_snedesAA.pdf	NgFY7eoCOjAlI/ZMqWv8/w==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_B_02_snedesBB.pdf	kx0h/C5GxhcznIDv+C3wbw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_B_03_snedesCC.pdf	vag8KSyYBimpWk6TngVycw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_B_04_snedesDD.pdf	qvckGMVlfhMtxKxo4HNLww==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_N_01_snedesAA.pdf	JV30dOztFoFaU4M65vLfvg==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_N_02_snedesBB.pdf	7J/89PyaQiqv/dIEpjFD0g==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_N_03_snedesCC.pdf	6yXVEIVAJ795YWf2J3UyxQ==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_N_04_snedesDD.pdf	PB/Vx7f2eKU848YFhU2gYQ==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_S_N_05_snedesEE.pdf	dETLQRlwPOQi74YmVO3iGw==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_T_B_01_terreinprofiel.pdf	NcRVP5IdWpGQsMqXNJt9GA==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_T_B_02_terreinprofiel.pdf	zXRvRCT8dLHUepThgM4wKg==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_T_N_01_terreinprofiel.pdf	Ob6zN8zsOhQwOLAfr9FURg==
BA_Sleepstraat 131Gillis Coppinsstraat 1_T_N_02_terreinprofiel.pdf	bm7KWCBdNDriXBkjsPvXoQ==