



2026_CBS_01132 OMV_2025109275 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Koepoortkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, 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?

Renewo BV met als contactadres Waterlelielaan 1, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025109275) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een rijwoning
- Adres: Koepoortkaai 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 851P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 oktober 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Koepoortkaai, aan de kade van de Visserijvaart in de Gentse Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Burgerhuis | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). Het pand wordt er omschreven als “Diephuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak, volgens archiefstukken van 1862, met bepleisterde lijstgevel met enkelhuisopstand”. De opname in de vastgestelde inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het pand.

Het pand is bovendien 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.

Na plaatsbezoek bleek dat het pand grotendeels authentiek bewaard is gebleven. Dit blijkt uit het voorgevelbeeld (met oorspronkelijke indeling, afwerking en authentiek buitenschrijnwerk), de volumetrie en kenmerkende dakvorm, de planindeling, ruimtelijkheid en aanwezigheid van waardevolle vaste interieurelementen (delen van de oorspronkelijk trap, lijstwerk, schouwen, ...). Delen van het pand zijn echter beschadigd door huiszwam. Deze is intussen vakkundig verwijderd, maar heeft wel het plaatselijk verlies van erfgoedwaarde tot gevolg.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een rijwoning.

Morfologie

Het perceel in kwestie heeft een grillige vorm, is ca. 150m², heeft een totale diepte van 22,7m bij een breedte van 5,32m aan de voorzijde en 7,71m aan de achterzijde van het perceel. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een schilddak aan de voorgevel en een puntgevel aan de achtergevel. Het dak heeft een helling die dwars op de voorgevel staat. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10,5m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +8,07m met een nokhoogte van +9,89m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw wordt hierbij aangepast. Het schilddak wordt integraal verwijderd en vervangen door een dakvolume met een hellend dak aan de voorzijde parallel aan de voorgevel en een volwaardige 3^{de} bouwlaag met plat dak aan de achtergevel. Hierbij blijft de kroonlijst van de voorgevel behouden, de nokhoogte bedraagt hierbij +10,86m en de achtergevel wordt bijkomend opgehoogd tot +10,43m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De wijziging van het dak en ophoging van de achtergevel zorgt voor een ophoging van de linker scheidsmuur tussen 2m en 2,3m over een lengte van 5m en de rechter scheidsmuur met 2,3m over een lengte van 2,4m.

Achter het hoofdgebouw zijn er verschillende aanbouwvolumes aanwezig die onderling verbonden zijn met elkaar. De bestaande aanbouwvolumes worden integraal gesloopt. Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien tot op een diepte van 16m (gemeten vanaf de rooilijn) en met een totale hoogte van +3,48m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met 35cm over een lengte van 1,65m en met 35cm over een lengte van 70cm. De rechter scheidingsmuur dient niet gewijzigd te worden.

Achteraan het perceel, ter hoogte van de rechter perceelsgrens is er een bijgebouw aanwezig. Deze blijft behouden en maakt geen deel uit van de aanvraag.

Links op de achterste perceelsgrens is er een tuinberging aanwezig die wordt gesloopt in functie van het creëren van een terras.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put en een ondergrondse infiltratievoorziening (9,72m³ / 3.600 liter). Er is een bestaande hemelwaterput van 3.000 liter aanwezig die behouden blijft.

Indeling

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en keuken aan de voorzijde, centraal de traphal en eetruimte en een leefruimte, berging en toilet aan de achterzijde. Achterliggend is er een tuinzone aanwezig, waarbij de achterste zone van de tuin hoger gelegen is en ingericht wordt als terras. De eerste verdieping is voorzien van een badkamer, toilet en slaapkamer aan de voorzijde en een traphal en bureau/slaapkamer aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een badkamer en slaapkamer aan de voorzijde en de traphal en een slaapkamer aan de achterzijde.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 19 november 2025 werd een wijzigingsverzoek met een nieuwe Projectinhoudversie (PIV4) ingediend naar aanleiding van een ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg. Op 24 november 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Er werden ook aangepaste plannen aangeleverd naar aanleiding van een overleg met de aanpalende bureaus, waarbij de wijzigingen aan de scheidingsmuren werden aangepast. Gezien het project een gewone procedure doorloopt en er wijzigingen aan de scheidingsmuren worden voorzien, werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 18 december 2025 onder ref. omv-2025109275 Behandeling in eerste aanleg-002:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Koepoortkaai 8 in Gent (44804D0851/00P000) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

De voorwaarde waaraan voldaan moet worden:

Er dienen voor de ondergrondse infiltratievoorziening de nodige garanties gegeven qua onderhoud zodat het infiltratievolume te allen tijde beschikbaar blijft en de infiltratiekratten niet dichtslibben. De infiltratiekratten dienen inspecteerbaar te zijn.

De aanvraag betreft het verbouwen van een rijwoning.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Achtervisserij (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50 m van de Achtervisserij.

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	/
Pluviale overstromingsgebieden*	Ja	Beperkt deeltje kleine kans huidig klimaat
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	/

*Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

1. *Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv*

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. *Watertoetsadvies*

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

Het terras watert af in de onverharde tuinzone en infiltreert op eigen terrein.

De horizontale dakoppervlakte van de woning en tuinhuis samen bedraagt volgens het hemelwaterformulier 105,11m²;

Er zal een volledig nieuwe riolering worden voorzien.

Het hemelwater zal opgevangen worden in een bestaande regenwaterput (3.000L) en herbruikt worden voor de buitenkranen, toiletten en wasmachine van de woning.

De overloop van de hemelwaterput zit aangesloten op een infiltratievoorziening.

Er is volgens het hemelwaterformulier een infiltratieoppervlakte van 8,4088m² nodig en een infiltratievolume van 3468,63 liter.

Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening(infiltratiekratten) van 9,72m² en 3600 liter aangelegd. De overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de riolering in de straat.

Er wordt in de motivatienotav4 een afwijking aangevraagd om ondergronds te mogen infiltreren in plaats van bovengronds. Het gaat over een beperkt perceel (152m² grondoppervlakte) en een

zeer beperkte onverharde tuinzone waar de infiltratievoorziening kan geplaatst worden van 30m².

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

- i. *gewijzigd overstromingsregime*
Het project is niet gelegen in fluviaal overstromingsgebied waardoor er geen effect op fluviaal overstromingsregime verwacht wordt.
- ii. *gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater* Rekening houdend met de omzendbrief OMG/2025/02 kan de afwijking om een ondergrondse infiltratievoorziening te plaatsen worden toegestaan. Echter geniet bovengronds of alternatieve systemen zoals een zadi of gelijkwaardig de voorkeur. Er dienen voor de ondergrondse infiltratievoorziening de nodige garanties gegeven qua onderhoud zodat het infiltratievolume te allen tijde beschikbaar blijft en de infiltratiekratten niet dichtslibben. De infiltratiekratten dienen tevens inspecteerbaar te zijn. Het infiltratievolume (3600 liter) evenals de infiltratieoppervlakte (9,72m²) is voldoende om te voldoen aan de vereisten van de GSVH2023.
- iii. *gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen*
Ten gevolge van de geplande ingrepen worden geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering is gescheiden en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.
- iv. *gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit* Er wordt geen impact op het grondwaterstromingspatroon verwacht.
- v. *watergebonden natuur en structuurkwaliteit*
In de huidige aanvraag worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Achtervisserij niet veranderen. Er wordt geen negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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 ZUID', goedgekeurd op 29 november 2002, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

3.3.5.1 Bouwhoogte van de gevels;

*Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter. De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden. De referentiehoogte bestaat niet voor gebouwen met een belangrijke culturele, godsdienstige of maatschappelijke betekenis die niet gebruikt worden voor woon-, kantoor of commerciële functies. De wijze waarop deze gebouwen geselecteerd worden, wordt aangeduid door de Stad Gent. De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan **mits machtiging** (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10% naar 3 meter + 10% van de referentiebouwhoogte.*

Toetsing: De referentiebouwhoogte voor dit perceel bedraagt 10m. Mits machtiging kan er afgeweken worden tot een totale bouwhoogte van 14m. De aanvraag voorziet een totale bouwhoogte van +10,43m gemeten vanaf het trottoirpeil, wat 43cm afwijkt van de referentiebouwhoogte. Ruimtelijk kan deze beoogde meerhoogte als een beperkte afwijking aanschouwd worden, daar dat zowel de voor- als achtergevel een bouwhoogte van 10m mogen hanteren. Gezien de erfgoed- en beeldwaarde van het pand werd er een hellend dak aan de voorzijde hernomen om zo geen afbreuk hieraan te doen. Het ophogen van de achtergevel naar 3 bouwlagen met een plat dak is binnen huidige context aanvaardbaar, draagt bij tot de woonkwaliteit van de eengezinswoning en zonder een grote negatieve impact op de omgeving te hebben.

3.3.6 Dakvorm;

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De dakhelling van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Toetsing: Aan de voorgevel wordt het hoofdgebouw voorzien van 2 bouwlagen met een hellend dak en aan de achtergevel 3 bouwlagen met een plat dak. Volgens de geldende voorschriften zou het pand voorzien kunnen worden van 3 volwaardige bouwlagen met een hellend dak. Door het voorzien van 3 bouwlagen met een plat dak aan de achtergevel wordt de impact op de aanpalende percelen drastische verlaagd, daar dat het voorzien van een hellend dak een veel grotere ruimtelijk impact zou hebben op de omgeving. De afwijking op de dakvorm kan bijgevolg aanvaard worden.

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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).
- 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).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. 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 van de woning en tuinhuis samen bedraagt volgens het hemelwaterformulier 105,11m². Er zal een volledig nieuwe riolering worden voorzien. Het hemelwater zal opgevangen worden in een bestaande regenwaterput (3.000 liter) en herbruikt worden voor de buitenkranen, toiletten en wasmachine van de woning.

De overloop van de hemelwaterput zit aangesloten op een infiltratievoorziening.

Er is volgens het hemelwaterformulier een infiltratieoppervlakte van 8,4m² nodig en een infiltratievolume van 3.469 liter.

Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening(infiltratiekratten) van 9,72m² en 3.600 liter aangelegd. De overloop van de infiltratievoorziening wordt aangesloten op de riolering in de straat.

Er wordt in de motivatienota een afwijking aangevraagd om ondergronds te mogen infiltreren in plaats van bovengronds. Het gaat over een beperkt perceel (152m² grondoppervlakte) en een zeer beperkte onverharde tuinzone waar de infiltratievoorziening kan geplaatst worden van 30m². Rekening houdend met bovenstaande kan er akkoord worden gegaan met deze ondergronds te gaan voorzien.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt er opgenomen dat er voor de ondergrondse infiltratievoorziening de nodige garanties gegeven dienen te worden qua onderhoud zodat het infiltratievolume ten allen tijde beschikbaar blijft en de infiltratiekratten niet dichtslibben. De infiltratiekratten dienen tevens inspecteerbaar te zijn.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren

van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

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.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 oktober 2025 tot en met 19 november 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend. Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 1 december 2025 tot en met 30 december 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Gemeenschappelijke muur

De gemene muren worden op de plannen niet correct weergegeven. Er is hier enige twijfel of de gemene muren de beoogde ophoging kunnen dragen en dus constructief en bouwfysisch onvoldoende zijn om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken. Er wordt hier aangestuurd om een nieuwe dragende muur op eigen perceel op te trekken. Verder wordt er niet akkoord gegaan met het isoleren van de gemeenschappelijke muur aan de buitenkant.

Lichtinval

Door de ophoging van het hoofdgebouw zal er een negatieve invloed zijn op de natuurlijke daglichttoetreding op de naburige percelen alsook op de aanwezige zonnepanelen. Er wordt hier aangestuurd om de bijkomende bouwlaag met een hellend dak te gaan voorzien.

Warmtepomp

Er is geen weergave van waar de warmtepomp zal worden voorzien.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Gemeenschappelijke muur

De beoogde wijzigingen van de scheidingsmuren zijn vanuit een ruimtelijk standpunt aanvaardbaar en zijn niet onoverkomelijk in een stedelijke context. Er worden geen

buitenmaatse ophogingen voorzien in functie van huidige aanvraag. Het bijkomend isoleren van de scheidingsmuren betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en zal bijgevolg uitgeklaard moeten worden met de architect/bouwheer.

Lichtinval

Vanuit erfgoedwaarde werd er aangestuurd om aan de straatkant het uitzicht van een hellend dak, zoals deze nu ook aanwezig is, te gaan behouden. Ruimtelijk is er geen bezwaar om aan de achterzijde naar 3 volwaardige bouwlagen met een plat dak te gaan, daar dat dit de basisschaal betreft dat voor het volledige grondgebied van Stad Gent van toepassing is. Het wordt bijgetreden dat een ophoging of volume-uitbreiding wel enige impact met zich zal meebrengen maar dit is onvermijdelijk in de dens bebouwde omgeving van de binnenstad. Echter is dit geen argument om een potentiële uitbreiding en dus verbetering van de woonkwaliteit en verhoging van de bewoonbare oppervlakte van deze eengezinswoning ongunstig te beoordelen. De beoogde uitbreidingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

Warmtepomp

Het plaatsen van de beoogde warmtepomp is niet vergunningsplichtig en vereist dus geen Milieu-luik in de vergunning. De exacte locatie dient dus ook niet op de plannen weergegeven te worden. Indien het weten van de locatie wenselijk is zal dit met de architect/bouwheer afgestemd moeten worden.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in het verbouwen van een eengezinswoning. Na plaatsbezoek kon vastgesteld worden dat het pand in slechte staat is na aantasting door huiszwam, maar de erfgoedwaarde zoals de dragende structuur, kenmerkende planindeling en ruimtelijkheid van het hoofdgebouw aanwezig zijn gebleven. De aanvraag respecteert deze erfgoedwaarde en gaat uit van behoud van waardevolle vaste interieurelementen zoals marmeren schouwen die maximaal worden geïntegreerd in het ontwerp. De voorgevel blijft behouden en wordt hersteld waar nodig. Het authentieke verfijnde buitenschrijnwerk (vensters) wordt behouden en aangepast zodat dubbele beglazing kan geplaatst worden. De inspanningen om de erfgoedkenmerken van dit pand te behouden worden bijzonder geapprecieerd. Niet alleen vanuit erfgoeddoelpunt maar ook vanuit circulariteit is dergelijke aanpak aan te moedigen.

Er wordt gestreefd om een ruime eengezinswoning met een hoge woonkwaliteit te voorzien met respect voor de erfgoedwaarde. De grootste ingrepen bestaan uit het slopen en vervangen van de achterbouwen, en een aanpassing van het dak. De nieuwe aanbouw biedt veel kwaliteit zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden. Deze is zowel naar bouwdiepte als hoogte afgestemd op de omgeving en heeft hierop geen negatieve impact.

Verder wordt het bestaande schilddak aangepast. Hoewel de dakstructuur en dakvorm oorspronkelijk zijn, en het pand ook als diephuis wordt beschreven op de vastgestelde inventaris, kan er in functie van het creëren van een hogere woonkwaliteit en bruikbare dakverdieping, akkoord worden gegaan met de vervanging van de dakstructuur en wijziging van de dakvorm. De bestaande dakstructuur is te laag waardoor er onvoldoende vrije hoogte aanwezig is om hier een bruikbare ruimte van te maken en dit dus leegstand in de hand werkt. Het aanpassen van de dakstructuur zou hier te ver ingrijpen hierop en constructief niet haalbaar zijn. Het nieuwe voorstel (zadeldak) sluit typologisch aan bij deze 19^e-eeuwse woning.

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_2025109275 Plannenset Bijlage.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 een rijwoning aan Renewo bv (O.N.:0751486417) gelegen te Koepoortkaai 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:

Voortvloeiend uit externe adviezen

De Vlaamse Waterweg (VWW)

De bijzondere voorwaarden geformuleerd in het advies van de Vlaamse Waterweg (zie advies van 18 december 2025 met kenmerk omv-2025109275 Behandeling in eerste aanleg-002) zijn strikt na te leven.

Erfgoedwaarde

Voor gebouwen uit de vastgestelde lijst bestaan afwijkmogelijkheden 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 afwijkmogelijkheden leggen we als voorwaarde op 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.

De straatgevel en kroonlijst moeten wit geschilderd worden, of een tint van wit. Het pleisterwerk en de kroonlijst van deze neoclassicistische architectuur heeft in oorsprong een lichte (vaak witte) kleur die de subtiële detaillering van deze architectuur tot haar recht laat komen. De gevel of kroonlijst schilderen in een donkere, uitgesproken of felle kleur zou deze verfijnde detaillering én de totale gevelarchitectuur vervlakken en is dus niet toegelaten.

Ondergrondse infiltratievoorziening

Er dienen voor de ondergrondse infiltratievoorziening de nodige garanties gegeven qua onderhoud zodat het infiltratievolume te allen tijde beschikbaar blijft en de infiltratiekratten niet dichtslibben. De infiltratiekratten dienen inspecteerbaar te zijn.

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.

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en)

op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 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.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Openbaar domein

Sloop

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, Stadskantoor 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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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).

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 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_01132 - OMV_2025109275 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een rijwoning - met openbaar onderzoek - Koepoortkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025109275

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_KOEPOORTKAAI 8_G_B_1_v2.pdf	HG7WCAHVELqtVSvx6FRUUQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_G_B_2_v2.pdf	fwyuhf7p0HaeEz7+52vk7Q==
BA_KOEPOORTKAAI 8_G_N_1_v2.pdf	A/pKAchTdRWg7441kZuQQw==
BA_KOEPOORTKAAI 8_G_N_2_v2.pdf	nak7ksLv1xL2Yap+ry2IA==
BA_KOEPOORTKAAI 8_I_B_1_v2.pdf	Kmq2YHZyULp8qXA1ayo48w==
BA_KOEPOORTKAAI 8_I_N_1_v2.pdf	LL5CELYBgk1xXkzhtzTISQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_L_N_1_v2.pdf	Ex594gxWAdTUPhs5htl8rQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_B_1_v2.pdf	LU081b7B2vvW61RZXsTgw==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_B_2_v2.pdf	4NzWQTrpw53oZIJXRcwGew==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_B_3_v2.pdf	BvmQe6B4Oo1kwF5PlcrIXg==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_B_4_v2.pdf	GFWrTbL6gDwD7MrB+PqMeQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_N_1_v2.pdf	BmD7niYLjPIThJ/e3h8bQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_N_2_v2.pdf	yelm7yWFbx6wzNeUrA6MxA==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_N_3_v2.pdf	AbU4mODtJ8pnB78nQ21m2g==
BA_KOEPOORTKAAI 8_P_N_4_v2.pdf	4vVIBsmfrgpomKgSP24HHQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_S_B_1_v2.pdf	3HJMupn7sPwvx2PdlolFw==
BA_KOEPOORTKAAI 8_S_B_2_v2.pdf	rC5L6Yvy6wVIHAkvPFSpMg==
BA_KOEPOORTKAAI 8_S_N_1_v2.pdf	2ZuOcEQ6F7Q+CxcdoOx3PQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_S_N_2_v2.pdf	q/wmDn16FHROtsOca+gGvw==
BA_KOEPOORTKAAI 8_T_B_1_v2.pdf	BHbQpanjkHK9ek6609XFrA==
BA_KOEPOORTKAAI 8_T_B_2_GABARIT LINKS V2.pdf	0inuGkY+GuAos8HndqN+tw==
BA_KOEPOORTKAAI 8_T_B_3_GABARIT RECHTS V2.pdf	mLcFcZkAJIN4c+Z47JKrUw==
BA_KOEPOORTKAAI 8_T_N_1_v2.pdf	0e+n6cTsNI9IU/1qzDIKxQ==
BA_KOEPOORTKAAI 8_T_N_2_GABARIT LINKS V2.pdf	XDFRO5lgD/KYTK5ocHnK8w==
BA_KOEPOORTKAAI 8_T_N_3_GABARIT RECHTS V2.pdf	kjEnJwzu8Nu2kjdVP+S9Cw==