



2026_CBS_04897 OMV_2026031447 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met reca in de plint - zonder openbaar onderzoek - Schouwburgstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandembroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
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?

Gala Invest met als contactadres Hubert Malfaitlaan 21, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026031447) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning met reca in de plint
- Adres: Schouwburgstraat 8, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C nr. 908C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand bevindt zich langs de Schouwburgstraat in de Gentse binnenstad. Aan de overzijde van de straat bevindt zich de Koninklijke Opera. Het pand maakt deel uit van aaneengesloten burgerhuizen met een uniform gevelbeeld en volume waarbij in de plint horecazaken en dienstverlening gevestigd zijn. Het pand in kwestie betreft een eengezinswoning met recafunctie op het gelijkvloers (3 bouwlagen en een dak).

Op het gelijkvloers, de eerste verdieping en de kelder bevindt zich de recafunctie. Op de bovenliggende verdiepingen bevindt zich de eengezinswoning. De reca- en de woonfunctie hebben elk een aparte toegangsdeur vanaf het openbaar domein en zijn intern niet verbonden.

Het pand is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed.

Het pand is als deel van een eenheidsarchitectuur opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 81890). Het geheel wordt in de wetenschappelijke inventaris als volgt omschreven:

'Neoclassicistisch gevelschem van negentien traveeën en drie en een halve bouwlagen van 1837. Bepleisterde lijstgevels en hardstenen plint, gemarkeerd door de doorlopende dorpels en het hoofdgestel die de basisindeling aangeven. Licht vooruitspringend middenrisaliet van zeven traveeën geaccentueerd door een driehoekig fronton boven de vensters van de bel-etage, geflankeerd door twee zijpartijen van zes traveeën die elk, met de drie uiterste traveeën vooruitspringen en voorzien zijn van een kroonlijst boven de vensters van de bel-etage. Rondboogarcade op de begane grond, die vensters en deuren bevatten, in het middenrisaliet versierd met imitatiebanden, bij de laatste vier traveeën vervangen door rechthoekige muuropeningen met art nouveau-inslag. Rechthoekige bovenvensters met geprofileerde omlijstingen. Gevelbekroning door middel van een attiekverdieping.'

Het pand is gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht 'Koninklijke Opera en burgerhuizen'. De Schouwburgstraat met gevels en bedaking van de huizen nummers 2 tot 22 met de gevels van de omlopende hoekpanden op de Kouter en het Koophandelsplein en de gevelwand van de Opera zijn beschermd als stadsgezicht.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van het dichtmaken van de vide en het verwijderen van de interne trapverbinding tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping. De eerste verdieping wordt na het dichtmaken bij de eengezinswoning toegevoegd en ingericht als slaapkamer met een oppervlakte van 24 m².

De recazaak bevindt zich na de aanpassingswerken nog op het gelijkvloers en de kelderverdieping. In de kelder bevindt zich het sanitair en opslagruimte bij de reca. De publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt 39 m².

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 10/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging van winkel naar horeca. (OMV_2022115550)
- Op 12/06/2025 werd een weigering afgeleverd voor het herinrichten van het gebouw tot horecazaak met klein hotel bestaande uit 3 kamers. (OMV_2025025888)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 06/04/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenvoorgevel en het uitvoeren van binnenaanpassingen. (KW S-8-70)
- Op 29/08/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een horecazaak tot een handelsruimte. (2002/165)

Handhavingshistoriek

Er is een proces-verbaal met nummer D20251172.003 opgemaakt op 14/11/2025 voor:

- Het pand, een te beschermen eengezinswoning met hoofdfunctie wonen en met nevenfunctie horeca, werd, in weerwil van de geweigerde omgevingsvergunning (OMV_2025025888 - het herinrichten van het gebouw tot horecazaak met klein hotel bestaande uit 3 kamers), bestemd als toeristische logies (verblijfsrecreatie) door:
 1. de woning gelegen op de tweede, derde en vierde verdieping om te vormen tot drie gastenkamers (een op elk verdiep) en
 2. door het deel van de horecazaak dat gelegen is op de eerste verdieping om te vormen tot een (vierde) gastenkamer. Het gelijkvloerse deel van de horecazaak (koffiebar) blijkt nooit open te zijn en functioneert bijgevolg wellicht ook in functie van de voormelde verblijfsrecreatie.
- Het plaatsen van een tussenvloer in de mezzanine-opening van de gelijkvloerse horecazaak waardoor deze opgesplitst wordt in twee volledig gescheiden bouwlagen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 april 2026 onder ref. 077258-001/EVM/2026:

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *De horecazaak en de eengezinswoning moeten omsloten zijn door wanden met een brandweerstand EI 60.*

2/ **Geen bezwaar** van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 13 mei 2026:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - 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).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

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

Functie

Het pand ligt in het Kernwinkelgebied 9000, een gebied met een grote concentratie van winkels en horeca waar onder andere via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid voor kleinhandel wordt gevoerd. In het kernwinkelgebied beoogt de Stad Gent een breed en gevarieerd handelsaanbod en een goede basisbereikbaarheid met een verweving van functies. Om de aantrekkelijkheid te vrijwaren van kernwinkelgebieden is verdichting, verweving en een aanpassing van het openbaar domein noodzakelijk. Deze verdichting wordt gestimuleerd door prioriteit te geven aan wonen en economische activiteiten boven winkels, dat ruimtelijk mogelijk te maken en te stimuleren, het samenvoegen van handelspanden mogelijk te maken, bestaande handels- en horecapanden niet om te vormen naar een woonfunctie en de mogelijkheid te voorzien om wonen om te vormen naar handel/horeca binnen het kernwinkelgebied.

De huidige aanvraag is conform de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 en bijgevolg wordt het behoud van de in verkleinde reca-functie bij de eengezinswoning gunstig geadviseerd.

Erfgoed

Archiefonderzoek, naar aanleiding van de opmaak van het beheersplan voor dit beschermde stadsgezicht, toonde aan dat het pand samen met de overige panden van deze straatwand opgetrokken werd in 1840. De drie traveeën van het pand bevinden zich centraal in het middenrisaliet van de gevelrij. Dat betekent dat de gelijkvloerse bouwlaag, in tegenstelling tot de overige traveeën naast het middenrisaliet, afgewerkt is met imitatie-bossage en schijnvoegen in pleisterwerk.

De eerste bouwaanvraag van dit pand, die in het Archief Gent bewaard bleef, dateert uit 1970. In deze aanvraag wordt de eerste verdieping (mezzanine) en het schrijnwerk van de gelijkvloerse en eerste verdieping aangepast. In 2002 wijzigde de functie van het pand naar juwelierszaak en werd ook het schrijnwerk op de overige bouwlagen vernieuwd. Het is niet duidelijk wanneer de vloer van de mezzanine en deze van de bovenliggende, oorspronkelijke eerste verdieping werden aangepast. Hoogstwaarschijnlijk is de vloer van de mezzanine niet oorspronkelijk en werd het vloerpeil van de bovenliggende verdieping (huidige verdieping +2) licht verhoogd aangezien dit vloerpeil iets hoger ligt dan de raamdorpels van de straatgevel.

De behouden oorspronkelijke, 19de-eeuwse architectuur van de straatgevel en het dak zorgen ervoor dat het pand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het 19de-eeuwse straatbeeld van het beschermde stadsgezicht.

Een plaatsbezoek op 16/03/2022 naar aanleiding van de vorige omgevingsvergunning (OMV_2022115550) wees uit dat het pand zijn oorspronkelijke structuur en interieurelementen op de oorspronkelijke eerste, tweede en dakverdieping grotendeels behield. De kamerindelingen, roosterings, trap, stucwerkplafonds en eenvoudige schouw bleven behouden. Deze waardevolle en behouden structurele onderdelen van het pand bepalen mee de erfgoedwaarde.

De voorgestelde indeling en constructie van het gebouw zorgen ervoor dat de reca-functie op de gelijkvloerse verdieping en een woonentiteit op de bovenliggende verdiepingen verenigbaar kan zijn met het behoud van de erfgoedwaarden van het pand.

Het voorstel om de vide tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping (mezzanine) te dicht en de steektrap tussen beide te verwijderen, herstelt de vorige toestand van de vloer en tast de erfgoedwaarden niet aan. Het betrekken van de eerste verdieping bij de rest van de bovenliggende woonentiteit heeft geen impact op de erfgoedwaarden van het pand en de straatgevel.

De voorgestelde aanvraag wordt vanuit erfgoedpunt gunstig geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden van het pand en worden als **bijzondere voorwaarden** bij vergunning opgelegd.

- De voorwaarden gesteld bij de vergunning voor de aanvraag OMV_2022115550 waar nog niet aan voldaan werd, blijven van kracht. Ze worden hieronder herhaald:
 - De opdeling van het pand leidt tot de afsplitsing van de ingang en trap voor de woonentiteit. De hiervoor voorziene wand op de eerste verdieping is enkel aanvaardbaar wanneer de wand niet voor het raam wordt geplaatst zodat deze ingreep geen impact heeft op het uitzicht van de gevel. De plannen vergunde toestand tonen nog steeds een wand die onmiddellijk achter het raam wordt geplaatst. Deze toestand stemt niet overeen met de eerder gestelde voorwaarde. Om deze voorwaarde te verduidelijken, wordt gesteld dat de wand minstens 50 cm achter het raam moet worden geplaatst.
 - De letters 'goud en zilversmeden sedert 1899' op de gevel moeten worden verwijderd. Deze publiciteit is zaakgebonden en niet meer van toepassing op de huidige horecazaak in het pand. De letters hebben geen erfgoedwaarde en tasten het uitzicht van deze beschermde eenheidsarchitectuur aan.
- In een beschermd stadsgezicht moeten alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, moeten worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk of glas, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, aanbrengen van elke vorm van publiciteit die zichtbaar is vanaf het openbaar domein, enzovoort zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermde-stads-dorpsgezicht>
 - Het dubbelzijdig bord met publiciteit voor een horecazaak dat recent werd aangebracht op de gevel van de gelijkvloerse verdieping (niet zichtbaar op de toegevoegde foto's), werd niet gemeld volgens bovenstaande procedure. Het bord bevindt zich onder de doorlopende lijst tussen de ramen gelijkvloerse verdieping en bevindt zich bijgevolg te laag. Als voorwaarde wordt gesteld dat het bord wordt verwijderd. Voor nieuw aan te brengen publiciteit moet een melding voor werken in een beschermd stadsgezicht worden ingediend. Richtlijnen voor de positie, de

omvang en het kleurgebruik van publiciteit op deze gevels worden in het goedgekeurde beheersplan voor dit stadsgezicht opgegeven.
Zie Gent - Koninklijke opera en burgerhuizen | Plannen | Onroerend Erfgoed.

Woonkwaliteit

Door de mezzanine op de eerste verdieping niet langer onderdeel te laten uitmaken van de reca-functie, maar toe te voegen aan de woning, verruimt de netto-vloeroppervlakte van de eengezinswoning. De toevoeging van de slaapkamer bij de woning verhoogt de woonkwaliteit en wordt gunstig geadviseerd. De regularisatiewerken komen voor vergunning in aanmerking.

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_2026031447_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met reca in de plint aan Gala Invest (O.N.:0741875992) gelegen te Schouwburgstraat 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:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 april 2026 met kenmerk 077258-001/EVM/2026).

Voorwaarden uit voorgaande voorwaardelijk gunstige vergunning

De voorwaarden gesteld bij de vergunning voor de aanvraag OMV_2022115550 waar nog niet aan voldaan werd, blijven van kracht. Ze worden hieronder herhaald:

- De opdeling van het pand leidt tot de afsplitsing van de ingang en trap voor de woonentiteit. De hiervoor voorziene wand op de eerste verdieping is enkel aanvaardbaar wanneer de wand niet voor het raam wordt geplaatst zodat deze ingreep geen impact heeft op het uitzicht van de gevel. De plannen vergunde toestand tonen nog steeds een wand die onmiddellijk achter het raam wordt geplaatst. Deze toestand stemt niet overeen met de eerder gestelde voorwaarde. Om deze voorwaarde te verduidelijken, wordt gesteld dat de wand minstens 50 cm achter het raam moet worden geplaatst.
- De letters 'goud en zilversmeden sedert 1899' op de gevel moeten worden verwijderd. Deze publiciteit is zaakgebonden en niet meer van toepassing op de huidige horecazaak in het pand. De letters hebben geen erfgoedwaarde en tasten het uitzicht van deze beschermde eenheidsarchitectuur aan.

Zaakgebonden publiciteit

In een beschermd stadsgezicht moeten alle wijzigingen aan het uitzicht van de gevels en bedaking zichtbaar vanaf het openbaar domein voorafgaandelijk aan de werken worden gemeld aan het stadsbestuur. Zelfs de wijzigingen die niet onderhevig zijn aan een omgevingsvergunning, moeten worden gemeld met het formulier voor werken aan een niet-als monument beschermde constructie in een beschermd stadsgezicht. Vervangen van schrijnwerk of glas, wijzigen van kleur of afwerking van de gevel, aanbrengen van elke vorm van publiciteit die zichtbaar is vanaf het openbaar domein, enzovoort zijn slechts enkele voorbeelden van aanpassingen die op deze wijze moeten worden gemeld. Voor meer informatie zie: <https://www.gent.be/wonen-verbouwen/producten/melding-werken-aan-niet-beschermde-constructie-een-beschermde-stads-dorpsgezicht>.

Het dubbelzijdig bord met publiciteit voor een horecazaak dat recent werd aangebracht op de gevel van de gelijkvloerse verdieping (niet zichtbaar op de toegevoegde foto's), werd niet gemeld volgens bovenstaande procedure. Het bord bevindt zich onder de doorlopende lijst tussen de ramen gelijkvloerse verdieping en bevindt zich bijgevolg te laag. Als voorwaarde wordt gesteld dat het bord wordt verwijderd. Voor nieuw aan te brengen publiciteit moet een melding voor werken in een beschermd stadsgezicht worden ingediend. Richtlijnen voor de positie, de omvang en het kleurgebruik van publiciteit op deze gevels worden in het goedgekeurde beheersplan voor dit stadsgezicht opgegeven.

Zie Gent - Koninklijke opera en burgerhuizen | Plannen | Onroerend Erfgoed.

Openbaar domein

De bouwheer 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.

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 Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar

gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_04897 - OMV_2026031447 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning met reca in de plint - zonder openbaar onderzoek - Schouwburgstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026031447

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_715_I_B_01_inplantingsplan.pdf	gb1eTdFN0Y2wdpyepHbFKw==
BA_715_I_N_01_inplantingsplan.pdf	/BypJLodJVoflafkLLopQA==
BA_715_I_V_01_inplantingsplan.pdf	07npUrW9C1IS1yh6l05tGw==
BA_715_L_N_01_legende.pdf	r6UmywSfpRaanRPnDEXK1g==
BA_715_P_N_04_niv+3.pdf	2DnIH6KlnAc64YT382jBbA==
BA_715_P_N_02_niv+1.pdf	xtlLSy3mdgqo2RW1kV08CQ==
BA_715_P_B_03_niv+2.pdf	xEGOH3V+XSDuf+R7h5Mbzw==
BA_715_P_B_00_kelder en rioleringsplan.pdf	4yx3WFKzqlwTx9FESiJJIQ==
BA_715_P_N_05_niv +4.pdf	flPoyBj5Gct5TuGBwAEETg==
BA_715_P_N_01_gelijkvloers.pdf	jlj8AOYtju3l8SvEE5hauw==
BA_715_P_B_02_niv+1.pdf	IGI3S/YlcVpiV/JobcGaxA==
BA_715_P_V_03_niv+2.pdf	r4s01b1snP4G1N04uaJCDg==
BA_715_P_B_05_niv +4.pdf	UPTeobF3luD5BNm0o2Neqw==
BA_715_P_B_01_gelijkvloers.pdf	Lg8z7RK9BnsBaDtZv7w1rg==

BA_715_P_V_00_kelder en rioleringsplan.pdf	rjZ6dBoDk1Y4lHu41rTrNg==
BA_715_P_N_00_kelder en rioleringsplan.pdf	GulpBCgzEFkBlkxPgzbPFg==
BA_715_P_V_02_niv1.pdf	Ms4Kylm+7Y3nv5b3iPjONw==
BA_715_P_V_01_gelijkvloers.pdf	E7Gc6ux/kSvNbh1JbbwZdQ==
BA_715_P_N_03_niv+2.pdf	2x8vA+sOpMbM/hq0Q8zcrA==
BA_715_P_B_04_niv+3.pdf	GF/b5CRpJqCEBZnlpvu5OQ==
BA_715_P_V_05_niv +4.pdf	RYk1Q4X0AgTtyZEoc+LwLA==
BA_715_P_V_04_niv+3.pdf	3PzFLFFwjpkpicJpbm8NKw==
BA_715_S_V_01_snedede.pdf	Lk9QJ4UnDlqQGahGjpVxsg==
BA_715_S_B_01_snedede.pdf	aFbx6jUdPw1C43Bjuv4Uaw==
BA_715_S_N_01_snedede.pdf	TX66b8vpj3RmYfJN6177Yg==
BA_715_G_B_01_voorgevel.pdf	dJtjXZJF+f9AvhGLryEj1Q==
BA_715_G_N_01_voorgevel.pdf	bmV9crYYGVpzOuH05EWSHg==
BA_715_G_V_01_voorgevel.pdf	zq37qhjZ2C06SIL/BH1E6g==