



2026_CBS_05148 OMV_2026017173 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging en het verbouwen van een handelshuis naar een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers - zonder openbaar onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 juni 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, 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?

Steven Pieters met als contactadres Koningin Maria Hendrikaplein 57, 9000 Gent, Stijn Pieters met als contactadres Ottergemsesteenweg 440, 9000 Gent en Synthia Maes met als contactadres Koningin Maria Hendrikaplein 57, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2026017173) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging en het verbouwen van een handelshuis naar een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers
- Adres: Koningin Maria Hendrikaplein 57-57E, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 770P3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het realiseren van een functiewijziging en het verbouwen van een handelshuis naar een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers in een bestaand pand op het Maria Hendrikaplein in de stationsbuurt Gent Sint-Pieters.

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris: [Twee burgerhuizen | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De opname op de inventaris is gebaseerd op de historische en architecturale waarde van het pand.

Dit erfgoedstatuut betekent dat gebouw intrinsieke erfgoedwaarde heeft. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering en materialisatie. Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk is – met uitzondering van de voordeur – verdwenen.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De hoofdstructuur: dragende muren en vloeren (houten roosteringen), dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen (dit blijkt uit de plannen bestaande toestand)
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond (dit blijkt uit de plannen bestaande toestand).
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de hoofdstructuur en indeling.
- Authentieke vaste interieurelementen waaronder de schouwlichamen en schouwmantels, de stucwerkplafonds, het binnenschrijnwerk, de lambrisering, etc. Op basis van het dossier is het niet duidelijk of er nog waardevolle interieurelementen aanwezig zijn.

Het pand HUIDIGE FUNCTIE zal in de nieuwe toestand opgedeeld worden in 4 entiteiten waarvan 3 als wooneenheid en 1 als handelsruimte.

- Niveau 0: handelsruimte aan straatzijde + 1 slaapkamerappartement aan tuinzijde
- +1 en +2: duplexappartement met 3 slaapkamers
- +3 en +4: duplexappartement met 2 slaapkamers
- -1: technische ruimtes en bergingen

In de tuin wordt een regenput en infiltratiesysteem geplaatst en een septische put. Het bijgebouw blijft behouden.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundig misdrijf

Na onderzoek ter plaatse op 15/03/2013 werd vastgesteld dat dit pand bestaat uit een handelszaak op het gelijkvloers (kantoorfunctie) en vier woonentiteiten namelijk twee appartementen (1 op gelijkvloers/eerste verdieping en 1 op tweede verdieping) en twee studio's (1 op de derde verdieping en 1 duplex-studio op de derde/vierde verdieping). De opdeling in vier woonentiteiten is wederrechtelijk gebeurd. Vroeger was het pand opgedeeld in een handelsgedeelte op het gelijkvloers en één woonentiteit (de rest van het pand)

Het vermelde bouwbedrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund. Dit zal voor een kandidaat-koper geen gevolgen met zich meebrengen.

Wij merken hierbij wel op dat bij het indienen van een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag en de beoordeling ervan door het college van burgemeester en schepenen enkel de laatst vergunde toestand zal in aanmerking genomen worden. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit de wederrechtelijke toestand.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 april 2026 onder ref. 077247-001/PJ/2026:

BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. 5000127107:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen Voor Elektriciteit: Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RIJSENBERG' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in de multifunctionele zone.

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.

In de nota is een afwijking op het aantal fietsenplaatsen gemotiveerd:

Totaal aantal fietsparkeerplaatsen te voorzien: 9 plaatsen. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers is niet verplicht aangezien het totaal (0,2 plaatsen * 3 appartementen = 0,6 plaatsen) lager ligt dan 5.

Het project wordt gerealiseerd binnen een bestaande gesloten bebouwing met behoud van de oorspronkelijke circulatiestructuur. De toegang vanaf het openbaar domein verloopt via een inkomsgang met aansluitend een smalle gang waarin zich de traphal bevindt.

De doorgang naar de kelder bevindt zich onder de trap en is beperkt in breedte en manoeuvreerruimte.

Het intern organiseren van volwaardige fietsparkeerplaatsen vereist aanpassingen aan de circulatiestructuur en/of gevelopeningen. Deze aanpassingen worden niet voorzien gelet op het behoud van de erfgoedwaarde van de voorgevel en de bestaande hoofdstructuur. In de kelder worden vier afzonderlijke bergingen voorzien, geschikt voor beperkte opslag (o.a. plooi-fietsen en steps).

Afweging:

Aangezien het hier gaat om een functiewijziging van een bestaand gebouw waarbij een hogere parkeerbehoefte wordt gecreëerd maar het niet mogelijk is deze te realiseren, aangezien in het pand verplicht een gelijkvloerse economische functie wordt gerealiseerd en het pand is vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed met een moeilijke inpassing van een fietsenstalling binnen het erfgoed, kan de afwijking worden toegestaan, zoals voorzien in het ABR.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 145,546m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 14546 l.

In de aanvraag wordt een hemelwaterput voorzien van 7500l, gezien de beperkte perceelsoppervlakte.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De 3 woongelegenheden moeten aangesloten worden op de hemelwaterput.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de infiltratievoorziening van 2296l met een oppervlakte van 9,79m².

De combinatie hemelwaterput en infiltratievoorziening kan worden aanvaard.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

VERGUNDE TOESTAND

De rechtmatige toestand van het pand is een handelshuis. Dit betreft een eengezinswoning met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers. Het is de rechtmatige toestand die als referentie wordt genomen in de beoordeling van nieuwe omgevingsvergunningaanvragen. De wederechtelijk uitgevoerde opdeling als meergezinswoning heeft geen impact op de beoordeling van de vergunbaarheid.

OMVORMING NAAR EEN MEERGEZINSWONING

De omvorming van het pand naar een meergezinswoning is aanvaardbaar gezien het pand voldoende groot is en gezien de gunstige score op de woningtypetoets, de ligging, en de verenigbaarheid met de erfgoedwaarden.

VOORGESTELD PROGRAMMA

In het voorliggende voorstel wordt het pand omgevormd tot een meergezinswoning bestaande uit drie entiteiten en een gelijkvloerse handelszaak. De inrichting van een economische plint aan de straatzijde is noodzakelijk gezien de aanvraag gelegen is in het kernwinkelgebied van de stad. Een woonvoorziening aan de straatzijde wordt hier ruimtelijk ook weinig kwalitatief bevonden. De verplichte economische plint gecombineerd met het bouwkundig erfgoed maakt het inrichten van een fietsenstalling niet mogelijk.

Verder worden er in het pand drie entiteiten voorzien waaronder een gelijkvloers 1-slaapkamerappartement, één 3-slaapkamerduplex en één 2-slaapkamerduplex. De drie entiteiten zijn voldoende groot. Principieel is er geen bezwaar tegen het voorzien van deze drie entiteiten.

IMPACT OP ERFGOEDWAARDEN

Het ontwerp beoogt de verbouwing van het pand tot kantoorruimte met meergezinswoning. Deze is gebaseerd op de bestaande hoofdstructuur en kenmerkende planindeling. Dit is positief. Het uitzicht van het pand blijft ongewijzigd behouden, met uitzondering van het wijzigen van de dakvlakramen en het verhogen van de borstwering ter hoogte van de 3^e verdieping. Hiertegen is geen bezwaar.

BUITENRUIMTE

Enkel de gelijkvloerse entiteit beschikt over een buitenruimte. Gezien de erfgoedwaarden van het pand en de beperkingen inzake bouwdiepte van het RUP is het niet mogelijk bijkomende terrassen te voorzien. Het opdelen van het pand waarbij 2 entiteiten geen buitenruimte hebben kan worden aanvaard.

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_2026017173 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 een functiewijziging en het verbouwen van een handelshuis naar een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers aan Steven Pieters, Stijn Pieters en Synthia Maes gelegen te Koningin Maria Hendrikaplein 57-57E, 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.

Opgeliet, 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 27 april 2026 met kenmerk 077247-001/PJ/2026).
- **De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 22 april 2026 onder ref. 5000127107 moeten strikt nageleefd worden.

Hemelwater

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

De 3 woongelegenheden moeten aangesloten worden op de hemelwaterput.

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.

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 aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

Artikel 3: **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Voorgevel

Wanneer de voorgevel gerestaureerd wordt, vragen we om de storende gele beschildering te vervangen door de oorspronkelijke afwerking (kleur te onderzoeken).

De voordeur is authentiek en wordt bij voorkeur behouden. Indien de rest van het buitenschrijnwerk van de voorgevel wordt vervangen, dan gebeurt dit naar origineel model (in hout, indeling en profilering naar oorspronkelijk model). Informatie over het originele schrijnwerk is te vinden op het origineel bouwplan (te vinden in het Archief Gent met referentie G12, 1923/A/6 & 1924/A/5.). Bij inventarispanen worden ventilatieroosters niet toegestaan in het schrijnwerk van de voorgevel.

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 Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan

het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2026_CBS_05148 - OMV_2026017173 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging en het verbouwen van een handelshuis naar een meergezinswoning bestaande
uit 3 appartementen met een nevenfunctie handel op het gelijkvloers - zonder openbaar
onderzoek - Koningin Maria Hendrikaplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026017173

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_KMHPLEIN_G_B_1_voorgevel.pdf	vhtQRast24lh4TQWu3E7ZA==
BA_KMHPLEIN_G_B_2_achtergevel.pdf	XMYqIrfbOuRrEjJAt8386w==
BA_KMHPLEIN_G_N_1_voorgevel.pdf	DftDuyUMCc0SvnhA0biDrQ==
BA_KMHPLEIN_G_N_2_achtergevel.pdf	26xil2cUhvOwmmPBG4pITA==
BA_KMHPLEIN_G_S_1_voorgevel sloop.pdf	AYPZHgumvXS11QGtHUdOLA==
BA_KMHPLEIN_G_S_2_achtergevel sloop.pdf	ppdeR5Z5qzdypZ0jibXJbA==
BA_KMHPLEIN_I_B_inplantingsplan.pdf	KDHFgW1NvX/ioaC3bhIAQw==
BA_KMHPLEIN_I_N_inplantingsplan.pdf	QNenIRXF4tYRg/eqJ3Gcvg==
BA_KMHPLEIN_P_B_1_plan -1.pdf	SXx8Gh2h9RdNfYqhKMISog==
BA_KMHPLEIN_P_B_2_plan 0.pdf	2cVvDJqb6DlfJvxlNePHxA==
BA_KMHPLEIN_P_B_3_plan +1.pdf	m3Pco8BpFzTQezX394VVtw==
BA_KMHPLEIN_P_B_4_plan +2.pdf	CyZBK5Y5/JBCKVNb4Wh/bg==
BA_KMHPLEIN_P_B_5_plan +3.pdf	sDr+EzYz/1ai45yvEng3Kg==
BA_KMHPLEIN_P_B_6_plan +4.pdf	noBrQmlsHqtBUmgIggMwBw==
BA_KMHPLEIN_P_B_7_plan dak.pdf	4dU5k+zdIZA1mTdEpbTTuw==
BA_KMHPLEIN_P_B_8_plannen bijgebouw.pdf	lbseoxaW9ewa6l2Nyqjeng==
BA_KMHPLEIN_P_BW_1_plan -1 BRAND.pdf	gKShaKZ3LFOYJU0rRPQ5WQ==
BA_KMHPLEIN_P_BW_2_plan 0 BRAND.pdf	dCgsKstwDL+/WOW4Fx1C2g==
BA_KMHPLEIN_P_BW_3_plan +1 BRAND.pdf	ATDFFGDCpyxFX5hCSa2EVQ==
BA_KMHPLEIN_P_BW_4_plan +2 BRAND.pdf	S3bJFhiSL6hEEKMurkEb6A==
BA_KMHPLEIN_P_BW_5_plan +3 BRAND.pdf	i+vc5n4HLuYL06I/BQ2GIw==
BA_KMHPLEIN_P_BW_6_plan +4 BRAND.pdf	qeha19eMZeZ2pcbDCpbADg==

BA_KMHPLEIN_P_BW_7_plan dak BRAND.pdf	QH4TjOdcc/UeNv1gO6TPJg==
BA_KMHPLEIN_P_N_1_plan -1.pdf	xROlftWoIDeZloT2B2rC9A==
BA_KMHPLEIN_P_N_2_plan 0.pdf	WuOF2liv5aWRGRILii19mQ==
BA_KMHPLEIN_P_N_3_plan +1.pdf	eiJFllvjMSU3j5H1bM270Q==
BA_KMHPLEIN_P_N_4_plan +2.pdf	EMAGmc4fn1t+Gc0HKQYXLw==
BA_KMHPLEIN_P_N_5_plan +3.pdf	sEQ0SvTpMpvms5xX9tj2Sw==
BA_KMHPLEIN_P_N_6_plan +4.pdf	CFXnr1oeKwZV4QyZFcPejg==
BA_KMHPLEIN_P_N_7_plan dak.pdf	Pcq+8sd6sndSq9iypd/UeQ==
BA_KMHPLEIN_P_N_8_plannen bijgebouw.pdf	L9i20Ac4vQBhTtG+Gl23hQ==
BA_KMHPLEIN_P_S_1_plan -1 sloop.pdf	jhysewqyzRD1TNUEdmhUAA==
BA_KMHPLEIN_P_S_2_plan 0 sloop.pdf	ptvggoSuueMLUdJNj5A4IQ==
BA_KMHPLEIN_P_S_3_plan +1 sloop.pdf	lcR31JFeUiS8+GRYmb69Bg==
BA_KMHPLEIN_P_S_4_plan +2 sloop.pdf	cNvD1RxmtNaN96R4KfmsuA==
BA_KMHPLEIN_P_S_5_plan +3 sloop.pdf	dVdlcUX2rEGWjzYoMMAqFA==
BA_KMHPLEIN_P_S_6_plan +4 sloop.pdf	bKghugcTTGbeR+nnylarBA==
BA_KMHPLEIN_P_S_7_plan dak sloop.pdf	Z2rwUyxWPXEajWaLhxEKZw==
BA_KMHPLEIN_P_S_8_plannen bijgebouw sloop.pdf	MXoeSRipx2FZ+k62olooYA==
BA_KMHPLEIN_S_B_snedes A.pdf	KV8E154zOKlxqTJdaBpD/Q==
BA_KMHPLEIN_S_BW_snedes A BRAND.pdf	EWUQBYO3mLvw6ioYmZNVxg==
BA_KMHPLEIN_S_N_snedes A.pdf	oiThVo7yuqiE9PGr1q0mkQ==
BA_KMHPLEIN_S_S_snedes A sloop.pdf	nGsGW7KXkjCwHiDCOc/jQ==
BA_KMHPLEIN_T_B_terreinprofiel.pdf	zpzbLL6tuRc9I58pvhDxtA==
BA_KMHPLEIN_T_N_terreinprofiel.pdf	kjPqfbZUsaUO6xIn/dLTXw==