



2026_CBS_05201 OMV_2026040617 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een studio en zolderruimte naar 1 appartement - zonder openbaar onderzoek - Sint-Jacobsnieuwstraat, 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, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandenbroucke, 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?

Pieter Vandepitte met als contactadres Vlaanderenstraat 119 bus 0201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026040617) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een studio en zolderruimte naar 1 appartement
- Adres: Sint-Jacobsnieuwstraat 119-119M, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nrs. 1206L, 1206M en 1206N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 14 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand in kwestie is gelegen langsheen de Sint-Jacobsnieuwstraat. Het betreft een meergezinswoning waarbij zich op de gelijkvloerse verdieping een handelsruimte, op de eerste en tweede verdieping 12 studio's en een zolderruimte in de dakverdieping.

Het pand met adres Sint-Jacobsnieuwstraat 119, 9000 Gent is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand is ook opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Burgerhuis' met volgende beschrijving: '*Ruim breedhuis van zeven traveeën en drie bouwlagen met zadeldak, uit de eerste helft van de 19de eeuw.*'

Voor de aanduiding, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136503>.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het verbouwen van een studio en zolderruimte naar 1 appartement. Het aantal woonentiteiten blijft ongewijzigd.

De aanvraag betreft het inrichten van de bestaande zolderruimte tot woonfunctie, als uitbreiding van de studio op de tweede verdieping. Tussen beide niveaus wordt een interne verbindingstrap voorzien. Op de tweede verdieping wordt op de plaats van de bestaande studio een inkom met trap en berging ingericht. Het grootste deel van de zolder blijft als open en wordt als eet- en leefruimte ingericht, aangevuld met drie slaapkamers en een badkamer. De nettovloeroppervlakte van het appartement is 222m².

Gepaard met de functiewijziging worden 4 dakkapellen vooraan de straatgevel voorzien. In het achterste dakvlak worden nog dakvlakramen voorzien.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 22/11/2018 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een Carrefour Express winkel. (OMV_2018104939)

* Op 27/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor sloop bestaande bebouwing + bouw meergezinswoning. (OMV_2018086972)

* Op 26/03/2020 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing/renovatie van een gebouw met 12 studio's tot een gebouw met 10 studio's, 2 duplexen en 1 appartement. (OMV_2019163208)

* Op 17/11/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een Carrefour Express winkel. (OMV_2021170276)

* Op 09/12/2021 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van koelinstallaties en het opslaan en verkopen van producten van dierlijke oorsprong in een supermarkt. (OMV_2021179779)

- * Op 22/02/2024 werd een weigering afgeleverd voor het toevoegen van vier dakkapellen aan een zolderruimte. (OMV_2023162538)
- * Op 20/06/2024 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een zolderruimte zonder functiewijziging, nl. het toevoegen van vier dakkapellen. (OMV_2024043225)
- * Op 26/02/2026 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van de reclamepanelen. (OMV_2025109054)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 20/12/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van een proefbrouwerij en gistzaal. (Litt. K-57-65)
- * Op 29/10/1979 werd een weigering afgeleverd voor slopen woning. (KW S-48-79)
- * Op 02/06/1980 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelwoning met aanhorigheden (herneming kw s-48-79 weigering van 29/10/1979). (Litt. S-2-80)
- * Op 29/06/1993 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de eerste en tweede verdieping in 12 kamers. (1993/142)
- * Op 26/10/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot 3 studio's. (2000/415)
- * Op 20/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van bruggen (Wijdenaardbrug en Nieuwbrug). (2005/195)
- * Op 31/03/2009 werd een vergunning afgeleverd voor omgevingswerken waaronder het rooien van 6 paardenkastanjes. (2008/1284)
- * Op 21/05/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken. (2011/951)
- * Op 02/06/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een bestaand schoolgebouw en de nieuwbouw van 13 wooneenheden. (2016/08026)

3. WIJZIGINGSVERZOEK

Op 3 juni 2026 werd een gewijzigde projectinhoudversie ingediend naar aanleiding van het ontbreken van een private buitenruimte bij het nieuwe appartement. In de nieuwe PIV werden foto's toegevoegd van het dakgebinte en werd een afwijking gevraagd op artikel 4.19 van het Algemeen Bouwreglement.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 4 juni 2026. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 11 mei 2026:

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.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 april 2026 met kenmerk 030593-010/PV/2026

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- *Op elke verdieping dient een sas voorzien te worden tussen het trappenhuis en het compartiment. Als de inkomdeuren van elke woonentiteit van het type zelfsluitend bij brand zijn en in de private inkom van elke woonentiteit een detector (aangesloten op de brandcentrale) wordt voorzien; vervalt de eis tot het voorzien van een sas.*
- *De deur van de berging op het gelijkvloers moet E11 30 en zelfsluitend zijn.*
- *Er dient een rookluik bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis voorzien te worden, dmv een koker doorheen het nieuwe dakappartement tot in het dakvlak*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden 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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement en wijkt af op het volgende artikel:

Artikel 4.19 private buitenruimte: Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Afwijken kan enkel als het creëren van een buitenruimte niet mogelijk is.

Toetsing: afwijking toestaan. De bestaande studio wordt verder uitgebreid naar een volwaardig appartement met 3 slaapkamers. De nettovloeroppervlakte bedraagt ca. 222m². Conform het bovenstaande voorschrift zou hierbij een private buitenruimte moeten worden voorzien met een richtinggevende oppervlakte van 20m² (10% van nvo van het appartement). In de voorliggende aanvraag wordt geen buitenruimte voorzien. Er wordt een afwijking hierop aangevraagd omwille van de erfgoedwaarden van het pand. Op de zolderverdieping is het oorspronkelijke dakgebinte nog aanwezig. Het behoud van deze dakstructuur wordt vooropgesteld. Er wordt daarom beoordeeld dat de afwijking voor het niet realiseren van een buitenruimte kan verleend worden omwille van het behouden van de erfgoedwaarden.

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 onder klimaatverandering.
- 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 het pand, zijnde 558,7m², blijft na de ingreep ongewijzigd.

Daarnaast worden er geen werken aan de afwatering uitgevoerd, zelfs niet aan de dakgoot, gezien de kapellen op de buitenmuren rusten en zich boven de kroonlijst bevinden. Er worden geen handelingen gevraagd waarop de Hemelwaterverordening 2023 van toepassing is.

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

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Het projectgebied is bovendien niet gevoelig voor fluviale overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023. Er wordt geen effect op het fluviaal overstromingsregime verwacht.

6.3. Conclusie

Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv van haar patrimonium. Het project voldoet aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid. Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

9. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand heeft een architecturale en historische waarde. Algemeen komen deze erfgoedwaarden komen tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.

- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

De open ruimtelijkheid en de leesbaarheid van de dakconstructie blijven bewaard. In het voorste dakvlak worden vier dakkapellen voorzien. De positionering ervan is afgestemd op de bestaande dakspanten, zodat deze integraal behouden kunnen blijven. Hoewel de dakkapellen niet exact zijn uitgelijnd met de raamopeningen in de voorgevel, is dit vanuit erfgoed oogpunt aanvaardbaar aangezien hierdoor de waardevolle dakstructuur behouden blijft. De schaal en ritmering van de dakkapellen sluiten bovendien aan bij het gevelbeeld.

In het achterste dakvlak worden vijf dakvlakramen geplaatst, eveneens gepositioneerd tussen de dakspanten. Deze ingreep is beperkt en niet zichtbaar vanop het openbaar domein. Het voorgestelde ontwerp gaat uit van het behoud van de bestaande erfgoedwaarden. Vanuit erfgoedstandpunt is het voorstel bijgevolg aanvaardbaar.

Een bestaande studio wordt omgevormd en uitgebreid naar een 3-slaapkamerappartement. De nettovloeroppervlakte bedraagt ca. 222m². In de bestaande zolderruimte worden 3 slaapkamers voorzien, berging met badkamer en een open keuken met leefruimte. Er worden bijkomende dakvlakramen en dakkapellen voorzien voor meer daglichttoetreding. Dit komt de woonkwaliteit ten goede.

In het ontwerp worden nu dakkapellen voorzien aan de voorzijde om zoveel mogelijk een buitengevoel te creëren. Echter zou de woonkwaliteit nog verhoogd kunnen worden door het voorzien van een inpandig dakterras. Uit verder onderzoek blijkt dat mits respect voor de erfgoedwaarden en in het bijzonder het dakgebinte, er wel nog een inpandig dakterras mogelijk moet zijn. Er zou een minimale doorbreking van het dak kunnen ter hoogte van de 3^e dakkapel (vanaf links). Daar is een mogelijkheid om een klein dakterras in te richten naast de bestaande muur welke het linker- en rechterdeel scheidt, met behoud van het dakspant en het windverband. Op die plaats is er ook geen zijdelingse afstand nodig o.b.v het burgerlijk wetboek. Daarbij mag er geen borstwering buiten het dakvlak komen. Dit kan door de opening in het dak te starten op eenzelfde hoogte als de voorziene dakkapellen. Dit geeft een buitenruimte van zo'n 7m². Indien men hierop wenst in te gaan, kan er een nieuwe omgevingsaanvraag ingediend worden voor het wijzigen van het dakvlak, met een insnijding voor een beperkte, private buitenruimte.

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_2026040617 Plannenset Bijlage.docx (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 studio en zolderruimte naar 1 appartement aan Pieter Vandepitte gelegen te Sint-Jacobsnieuwstraat 119-119M, 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:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 april 2026 met kenmerk 030593-010/PV/2026).

Bijzondere aandachtspunten:

- Op elke verdieping dient een sas voorzien te worden tussen het trappenhuis en het compartiment. Als de inkomdeuren van elke woonentiteit van het type zelfsluitend bij brand zijn en in de private inkom van elke woonentiteit een detector (aangesloten op de brandcentrale) wordt voorzien; vervalt de eis tot het voorzien van een sas.

- De deur van de berging op het gelijkvloers moet EI1 30 en zelfsluitend zijn.

- Er dient een rookluik bovenaan het gemeenschappelijk trappenhuis voorzien te worden, dmv een koker doorheen het nieuwe dakappartement tot in het dakvlak

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

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

Privéwaterafvoer:

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

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

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd worden.

Gelet op de aard van de verbouwing verleent onze dienst vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

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 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 vijftiendertig 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 aantoont 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 inkennisstelling 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 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_05201 - OMV_2026040617 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een studio en zolderruimte naar 1 appartement - zonder openbaar onderzoek - Sint-Jacobsnieuwstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026040617

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_2026040617_G_B_01_voorgevel BT.pdf	OuqMLNSMuCgFklaMz3bt4A==
BA_2026040617_G_N_02_zijgevel NT.pdf	LiTNUoicfKM6V9lwobMt7w==
BA_2026040617_G_N_01_voorgevel NT.pdf	mPQWKwaTvUPxtl/h0jm+Ng==
BA_2026040617_G_B_02_achtergevel BT.pdf	b3yP89PH0+AN30O84K7awQ==
BA_2026040617_G_N_03_achtergevel NT.pdf	NcsL/EeEKOzOdIs6qGBnNw==
BA_2026040617_G_B_03_zijgevel BT.pdf	RQ2Ww20uXyY0DtJRVKZxYQ==
BA_2026040617_I_B_01_inplantingsplan NT.pdf	n4OsH/vsrZG37whdtVDBRA==
BA_2026040617_I_N_01_inplantingsplan BT.pdf	ZCkvn/cbBdT+G7NlxKqnEQ==
BA_2026040617_L_N_01_legende.pdf	Kw2TRuHhasG7cehqFxE+lg==
BA_2026040617_P_B_05_3e verdieping BT.pdf	qfFbT/BBRomPmu4fME6AGw==
BA_2026040617_P_N_01_funderings- en rioleringsplan NT.pdf	y7w4ZXel9Fcd+/PAqtFz5w==
BA_2026040617_P_B_04_2e verdieping BT.pdf	+8EB79UI4yAnpJqRfbkdKw==
BA_2026040617_P_N_03_1e verdieping NT.pdf	YNZF9cVksb4k1csSlhcJ9A==
BA_2026040617_P_B_03_1e verdieping BT.pdf	UM4rMcXX+lyD/0v6COvsTA==
BA_2026040617_P_N_05_3e verdieping NT.pdf	ajbzNmH2HPXbMOMSGWj4XA==
BA_2026040617_P_N_02_gelijkvloers NT.pdf	4BAIQp4u3JiyCwe9DDel/w==
BA_2026040617_P_B_02_gelijkvloers BT.pdf	Dzg4pwboDC6+g+LHCeDqDQ==
BA_2026040617_P_N_06_dakplan NT.pdf	p91q+VIQFL+jtJRBqKGusA==
BA_2026040617_P_N_04_2e verdieping NT.pdf	bUSeeReQvpb2XbG3sZuEUg==
BA_2026040617_P_B_06_dakplan BT.pdf	nealHp1HoW9iJ+Q9AYF0fQ==
BA_2026040617_P_B_01_funderings- en rioleringsplan BT.pdf	mSbyiaAWJwAC4pKh0BDK3w==

BA_2026040617_S_N_01_snedede AA' NT.pdf	7fGhmyhKHvSwRxlC4xOnuw==
BA_2026040617_S_B_01_snedede AA' BT.pdf	Ahnjga/HdiV1IPti1hUiOw==
BA_2026040617_T_N_01_terreinprofiel NT.pdf	n/2ybtUthNh5hGsc2ijkkg==
BA_2026040617_T_B_01_terreinprofiel BT.pdf	R+zyTW5W+/i3fxT1pcjjPg==

