



2026_CBS_05417 OMV_2026042414 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van gevel- en dakwerken aan een hoekgebouw - zonder openbaar onderzoek - Nieuwpoort, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 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?

Kaat Cnockaert met als contactadres Klapstraat 23, 9831 Sint-Martens-Latem en TUINEN GUY MOERKENS BV met als contactadres Klapstraat 33, 9831 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2026042414) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van gevel- en dakwerken aan een hoekgebouw
- Adres: Nieuwpoort 27, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 2 sectie B nr. 900D

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 april 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te renoveren woning is gelegen op de hoek van de Sint-Jansdreef en de Nieuwpoort in de Binnenstad. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak.

Het pand in kwestie betreft een meergezinswoning bestaande uit 3 bouwlagen gevat onder een hellend dak. De bestaande gevel is afgewerkt in wit geschilderd pleisterwerk.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Gevelisolatie

In deze aanvraag wordt de gevel geïsoleerd met 14cm isolatie. Daarna wordt deze afgewerkt met crepi in een donkergrijze kleur (1cm). De totale uitsprong ten opzichte van de rooilijn bedraagt bijgevolg 15cm. De straat betreft een woonerf

Dakkapel

Deze aanvraag voegt een teruggetrokken dakuitbouw toe aan de voorzijde van het dakvlak in Nieuwpoort. De dakuitbouw is 4,16m breed, 2,39m hoog en springt 75cm terug ten opzichte van het gevelvlak. Er wordt 0,8m afstand gehouden tot de linkerperceelsgrens. Hierdoor beschikken de achterliggende woonruimte en keuken over een grotere bruikbare vloeroppervlakte.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 29/05/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een collector Leie-Ottogracht tot Heernislaan. (1996/539)

* Op 13/06/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een meergezinswoning met een studio op de zolder. (2001/887)

* Op 28/08/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een niet-kwalitatieve eengezinswoning tot een meergezinswoning. (2003/442)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 april 2026 onder ref. 012800-002/PV/2026:

Besluit: GUNSTIG, mits navolging van bovenstaande voorwaarden.

De gevelbekleding van de lage gebouwen vertoont klasse D-s3, d1.

Om brandvoortplanting via de gevel te beperken of te vertragen, zijn de eisen met betrekking tot de brandreactie van gevelbekledingen van toepassing op de gevelbekledingen in hun uiteindelijke

toepassingsvoorwaarden of end-use conditions (m.a.w. het volledige gevelbekledingssysteem, zoals geplaatst op de werf). Dit houdt in dat men bij de beoordeling van de brandreactie van de gevelbekleding rekening moet houden met de eventuele invloed van de onderliggende materiaallagen en de bevestigingswijze.

De brandreactieklasse van het gevelbekledingssysteem wordt gedeclareerd door de fabrikant en dient teruggevonden te kunnen worden in de Technische Goedkeuring (ATG).

Bij de beoordeling van de brandreactie van een gevelbekleding moeten de onderliggende lagen niet in aanmerking genomen worden wanneer ze beschermd worden door een bouwelement dat over een toereikend brandbeschermingsvermogen K210 of een minimale brandweerstand EI 15 beschikt.

Bij lage gebouwen moeten de wezenlijke gevelonderdelen (bv isolatie) die niet volledig zijn afgeschermd tegen brand (bv. gevelbekleding met open voegen) een brandreactieklasse E of beter vertonen.

Indien er geen classificatierapport voor de gevelbekleding in haar uiteindelijke toepassingsvoorwaarden voorhanden is, vertoont de gevelbekleding een minimale brandreactieklasse A2-s3, d0, en vertonen de wezenlijke gevelonderdelen van de gevelbekleding een minimale brandreactieklasse D-s3,d1.

Een maximum van 5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels is niet onderworpen aan deze vereisten.

Gelet op het brandonveilige gedrag van sommige isolatiematerialen op basis van aardolie-derivaten of kunststoffen, welke bij brand zeer giftige gassen afgeven en een snelle voortplanting van het vuur mogelijk maken, wordt het gebruik hiervan ten stelligste afgeraden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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 het 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.

In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De opname in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving.

Deze erfgoedwaarde komt concreet tot uiting in volgende aspecten:

- Het **uitzicht**: De gevels vertonen een traditionele gevelindeling met een herkenbare ritmiek, eenvoudige rechthoekige raamopeningen en blindnissen met rechte omkadering, natuurstenen dorpels en een geprofileerde houten kroonlijst
- **Materialiteit**: De gevelafwerking in witte bepleistering, een donkere plint en een houten kroonlijst draagt bij aan de leesbaarheid van het historische gevelbeeld.
- **Dakvolume en dakafwerking**: de hellende daken, afgewerkt met Vlaamse dakpannen maken deel uit van de 19^{de} eeuwse typologie van het pand en draagt bij aan de volumewerking van de hoekbebouwing.
- **Hoekligging**: de positie op de hoek van Nieuwpoort en Sint-Jansdreef versterkt de beeldbepalende rol van het pand.
- Het pand maakt deel uit van een vrij homogeen straatbeeld van bepleisterde 19^{de} eeuwse panden en bezit een duidelijke **ensemblewaarde** binnen de historische omgeving.

Het pand draagt door zijn erfgoedwaarden bij aan de historische gelaagdheid en de beeldkwaliteit van de omgeving.

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.

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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement:

- Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg

Dit artikel laat een uitkraging van het volledige gevelvlak toe, voor zover het in overeenstemming is met artikel 4.3.8,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 4.3.8,§1 bepaalt dat de rooilijn met ten hoogste 14cm mag overschreden worden (isolatie inclusief afwerking).

De aanvraag voorziet in een totale dikte van 15cm (isolatie en afwerking) voorbij de rooilijn. De aanvraag is bijgevolg in strijd met de decretale bepalingen (artikel 4.3.8,§1) en daardoor ook strijdig met artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement. De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat voorzien wordt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot maximaal 14cm. **Dit wordt opgelegd als voorwaarde.**

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project 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).
 - aan de straat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
 - 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 worden. 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 blijft ongewijzigd. 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

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan worden besloten dat de 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.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan de 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

Buitenisolatie voorgevel

De voorgevel wordt voorzien van een buitengevelisolatie. Dit heeft een positief effect op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van de woning.

Het aanbrengen van buitenisolatie op een voorgevel leidt tot een beperkte uitsprong ten opzichte van de rooilijn. De straat betreft een woonerf waardoor ondanks deze beperkte uitsprong voldoende vrije doorgangsbreedte voor voetgangers behouden blijft. **Het isolatiepakket inclusief afwerking dient beperkt te blijven tot maximaal 14cm zodat de impact op het openbaar domein beperkt blijft.**

Erfgoedwaarde voorgevel

Het aanbrengen van buitenisolatie met een bepleisterde afwerking is aanvaardbaar **mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden die het behoud van het historische karakter van het pand garanderen.**

De blindnissen vormen beeldbepalende elementen van de gevel en maken integraal deel uit van de oorspronkelijke gevelopbouw. Zij zorgen voor een evenwichtige ritmiek en verticale geleding die kenmerkend is voor de 19de-eeuwse bouwtypologie. Het dichtmaken of afvlakken van deze blindnissen door het opvullen met gevelisolatie en pleisterwerk leidt tot een verlies aan leesbaarheid en reliëfwerking van de gevel. De blindnissen moeten daarom na de werken duidelijk afleesbaar blijven en even diep worden uitgewerkt als in de bestaande toestand. De gevelopeningen mogen niet verkleinen door het aanbrengen van isolatie. De isolatie kan bijgevolg enkel op het gevelvlak worden aangebracht en niet op de neggen van de raamopeningen en blindnissen.

De pleisterafwerking dient uitgevoerd te worden als een gladde pleister. Een afwerking in crepi is niet aanvaardbaar aangezien een gladde pleister beter aansluit bij het historische karakter van de gevel.

De kleurstelling dient aan te sluiten bij het historische kleurenpalet van een 19de-eeuwse pleistergevel en moet daarom uitgevoerd worden in wit of een wittint.

De raamopeningen en blindnissen moeten na het aanbrengen van de gevelisolatie opnieuw voorzien worden van massieve onderdorpels met dezelfde afmetingen en uitsprong als in de bestaande toestand. Deze dorpels vormen een essentieel onderdeel van de oorspronkelijke gevelopbouw en dragen bij aan de leesbaarheid van de gevelcompositie. Dunne afwerkingsprofielen zijn niet toegestaan.

Het behoud van een donkere plint draagt eveneens bij aan de leesbaarheid van het historische gevelbeeld.

De houten, geprofileerde kroonlijst vormt een belangrijk beëindigingselement van de gevel en draagt in belangrijke mate bij aan de historische uitstraling van het pand. De kroonlijst dient behouden en zichtbaar te blijven waarbij de nieuwe gevelafwerking hier zorgvuldig op aansluit.

Dakkapel

De dakkapel zorgt voor een optimalisatie van het bestaande dakvolume, wat de kwaliteit van de leefruimte ten goede komt. De dakkapel is beperkt in omvang, blijft voldoende ondergeschikt aan het hoofdvolume van het hellend dak, houdt voldoende afstand tot de perceelgrenzen, ligt teruggetrokken ten opzichte van het voorgevelvlak en blijft onder de nokhoogte van het hoofddak. De impact op de aanpalende percelen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Het is aangewezen om de houten afwerking te schilderen in een neutrale tint die aansluit bij de kleur van de dakpannen.

Dakisolatie

Er is geen bezwaar tegen het aanbrengen van isolatie in het dak. Het dakvolume blijft behouden, net als de traditionele rode Vlaamse dakpannen. Wanneer de dakpannen worden vervangen moet dit gebeuren in hetzelfde type pan, namelijk rode Vlaamse pannen.

Om het erfgoedkarakter van het pand en de omgeving te behouden, zijn de voorgestelde ingrepen toelaatbaar mits zij worden uitgevoerd onder de vermelde voorwaarden.

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_2026042414_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 uitvoeren van gevel- en dakwerken aan een hoekgebouw aan Kaat Cnockaert en TUINEN GUY MOERKENS bv (O.N.:0472075046) gelegen te Nieuwpoort 27, 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:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 april 2026 met kenmerk 012800-002/PV/2026).

Gevelisolatie

Om het erfgoedkarakter van het pand te behouden worden volgende voorwaarden opgelegd:

- * De insprong van de blindnissen blijft even diep
- * De verhouding van de gevelopeningen blijft behouden door de isolatie niet aan de negkanten te plaatsen.
- * Gebruik een gladde pleister in plaats van crepi
- * Neem wit of een tint van wit als kleurstelling voor de gevelafwerking.
- * De raamopeningen en blindnissen worden opnieuw van massieve onderdorpels voorzien, met dezelfde afmetingen en uitsprong. De vervanging door dunne, vlakke of lichtgewicht afwerkingsprofielen is niet aanvaardbaar.
- * Behoud of reconstrueer de bestaande plint in een donkerder tint
- * De geprofileerde houten kroonlijst blijft zichtbaar behouden.

Isolatiepakket:

De totale dikte van het pakket (isolatie + afwerking) dat je aanbrengt voorbij de rooilijn moet beperkt blijven tot 14cm.

Het isolatiemateriaal moet een warmteweerstand (= Rd-waarde) hebben van minstens 3,0m²K/W.

Inname openbaar domein:

Voor de inname van het openbaar domein in functie van voorgevelisolatie verleent de Stad Gent een 'tijdelijk gebruiksrecht'. De oorspronkelijke rooilijn blijft behouden. Bij het herbouwen van de gevel moet deze oorspronkelijke rooilijn opnieuw gevolgd worden.

Afwerking isolatie en gevel ter hoogte van het bestaande trottoir:

De isolatie en afwerking veranker je tegen de bestaande gevel. Zorg ervoor dat isolatie of afwerking in geen geval steunt op het voetpad.

Vanuit een energetisch oogpunt laat je de isolatie best doorlopen tot min. 50cm onder het trottoirpeil. Zorg er voor dat het isolatiepakket onderaan gesloten is om het 'wegspoelen' van ongebonden materiaal bij graafwerken te vermijden.

Met de fundering van de voorgevel volg je altijd de rooilijn, ook als je voorgevelisolatie plaatst (zie ook artikel 2.4. van het [Algemeen Bouwreglement](#)).

Om schade aan de nieuwe gevelafwerking te vermijden, bv. bij straatwerken, voorzie je de gevelafwerking van een slagvast materiaal dat minstens 10cm doorgetrokken wordt tot onder het trottoirpeil en minstens 40cm boven het trottoirpeil. De hiervoor noodzakelijke aanpassing aan het voetpad mag je zelf uitvoeren (zie verder bij: 'uitvoering van de werken').

Bijkomende uitsprongen voorbij de rooilijn:

Dorpels of andere kleinschalige constructieve elementen laat je tot een hoogte van 3m maximaal 5cm voorbij de nieuwe gevelafwerking uitspringen, zie ook artikel 2.7. van het [Algemeen Bouwreglement](#).

De regenwaterpijpen mag je buiten het isolatiepakket plaatsen tot maximum 10cm voorbij de nieuwe afwerking.

Als je de regenwaterpijp herplaatst voorzie je de onderste meter in gietijzer of in een ander materiaal dat goed bestand is tegen breuk of beschadiging.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Uitvoering van de werken:

Je bent verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, straatkolken en de rijweg die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De Stad Gent herstelt deze beschadigingen op jouw kosten.

Vooraleer te starten met de werken maak je daarom een plaatsbeschrijving op van de omliggende trottoirs en wegen met bijzondere aandacht voor de straatkolken.

We verwachten verder een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met de al aanwezige schade aan het openbaar domein. Beschrijf kort elke foto en voeg ook een plannetje toe met aanduiding van de positie van waar je de foto's nam. Als dit je niet zelf lukt, laat je gerust bijstaan door een architect of landmeter, maar dat is niet noodzakelijk.

Ook geef je aan of er aanpassingen aan het voetpad nodig zijn. Daarbij geef je de timing van de aanpassingswerken duidelijk mee.

Je bezorgt deze informatie ten laatste twee weken voor aanvang van de werken aan de [Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen](#). Als je deze informatie laattijdig bezorgt, wordt ze niet als tegensprekelijk beschouwd.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van openbare verlichting, kabels, borden en straatmeubilair neem je tijdig contact op met de desbetreffende instantie ([zie bijlage](#)). Je mag deze zaken niet zonder toestemming van de beheerder verwijderen. Hou rekening met een eventuele aanvraag- en uitvoeringstijd. In sommige gevallen worden er kosten aangerekend conform het retributiereglement.

Bevinden er zich deksels van nutsmaatschappijen voor de gevel, dan moeten die bereikbaar blijven. Indien nodig zijn deze op jouw kosten te verplaatsen. Neem daarvoor contact op met de desbetreffende nutsmaatschappij. Je kan de isolatie plaatselijk ook zwevend voorzien.

De Stad Gent behoudt het recht om bijkomende infrastructuur aan de gevel te bevestigen indien nodig.

Ga je voor de uitvoering een stelling of ander materiaal tijdelijk plaatsen op het openbaar domein? Vraag dan tijdig je vergunning Inname Publieke Ruimte aan. Ga naar www.stad.gent

> typ '[tijdelijke werfzone](#)' in het zoekveld of via deze [link](#).

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 aantoonbaar 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_05417 - OMV_2026042414 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van gevel- en dakwerken aan een hoekgebouw - zonder openbaar onderzoek - Nieuwpoort, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026042414

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_KAAT_G_B_01_Voorgevel.pdf	NcmsxuZcnAsy7v+68VqZ/w==
BA_KAAT_G_B_02_Rechtergevel.pdf	0K8OabQS5BOB3JnF7DQR/A==
BA_KAAT_G_N_01_Voorgevel N.pdf	HFySGNMNU13/kC22PjcQQQ==
BA_KAAT_G_N_02_Rechtergevel N.pdf	rBYMqBIPQ9KymflipaEPFw==
BA_KAAT_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	R1NiVGYG9qX9ROYaZGNvbQ==
BA_KAAT_I_N_01_Inplantingsplan N.pdf	8PGFMxrDB2QppL9N0t+huA==
BA_KAAT_L_N_01_Legende.pdf	uTB0IF4bV3fJUL9wc/utjg==
BA_KAAT_P_B_01_Fundering.pdf	coMIXsvt2pH68TAg9QdW4g==
BA_KAAT_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	ZqL0j6FVI6kNO6GUysL/jg==
BA_KAAT_P_B_03_Eerste verdieping.pdf	LCDRQLK2ZmCkB2zNcrNdxA==
BA_KAAT_P_B_04_Tweede verdieping.pdf	8dFiKoRcyAoyEHNrTtR3PQ==
BA_KAAT_P_B_05_Derde verdieping.pdf	o1LPSJcRba77S2wnyco4sw==
BA_KAAT_P_N_01_Fundering N.pdf	K0Jjg2+dAsLqDL8mTy3blg==
BA_KAAT_P_N_02_Gelijkvloers N.pdf	FxR702kcKRR3KA86U6zbaw==

BA_KAAT_P_N_03_Eerste verdieping N.pdf	8uWpsWNrtXqe6S5FwQZv+w==
BA_KAAT_P_N_04_Tweede verdieping N.pdf	t+xmSC/T2bdtTp7JfPzyvg==
BA_KAAT_P_N_05_Derde verdieping N.pdf	ypwa6lWZQqylUdZuewgOSQ==
BA_KAAT_S_B_01_Snede.pdf	Mu9gbzD5XwVQFB4vv9bKXg==
BA_KAAT_S_N_01_Snede N.pdf	4QSBCXvUahBq/unREkv2oQ==
BA_KAAT_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	ldB97mc66ySVh5muk904Hg==
BA_KAAT_T_N_01_Terreinprofiel N.pdf	UHXVxhcmxmi+hhxzF5KnpQ==