



2026_CBS_05826 OMV_2025152656 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de kantoorfunctie met vergaderruimte naar een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Nieuwebosstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, 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?

THOST BV met als contactadres Nieuwebosstraat 5, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025152656) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het wijzigen van de kantoorfunctie met vergaderruimte naar een eengezinswoning
- Adres: Nieuwebosstraat 7 en 9, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3715C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 april 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 juni 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving en plaats

Het pand van de aanvraag is onderdeel van een vergund en grotendeels gerealiseerd project. Het project bevindt zich in de historische binnenstad en is gelegen tussenin de Nieuwebosstraat en de Jongenstragel.

De Nieuwebosstraat betreft een verbindingsstraatje tussen het Sint-Annaplein en de Tweebruggenstraat. De straat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing: een schoolgebouw (stedelijke Hotelschool Tweebruggen), herenhuizen en een meergezinswoning uit de jaren 1960. Op het Sint-Annaplein bevinden zich verscheidene horecazaken, in de Tweebruggenstraat bevindt zich tevens de lagere en secundaire school Nieuwen Bosch. De Jongenstragel betreft een jaagpad van beperkte breedte (< 2,5m) langsheen de Achtervisserij. Het jaagpad is in eigendom van de Vlaamse Waterweg nv. De wegenis is in beheer van stad Gent volgens de overeenkomst van 20 mei 1996.

Het pand Nieuwebosstraat 5 is gelegen binnen het beschermde stadsgezicht 'Parochiekerk Sint-Anna en omgeving' (beschermingsbesluit van 22 februari 1980). Het pand nr. 5 is zelf ook beschermd als monument (beschermingsbesluit van 26 maart 1998).

Tegenaan de Jongenstragel bevindt zich het origineel koetshuis bij Nieuwebosstraat 5, huidige aanvraag heeft hierop betrekking. Het koetshuis is niet beschermd maar behield wel haar erfgoedwaarde en is onderdeel van de contour in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Het eenlaagse bouwvolume met mansardedak, de bepleisterde tuin- en zijgevel, de gevelopeningen, dakkapellen en decoratieve elementen zoals de medaillons met paardenhoofden kenmerken de architectuur en de oorspronkelijke functie van het gebouw. In het interieur bleef de oorspronkelijke dakstructuur bewaard.

Vergund project

Het project waarvan deze aanvraag deel uitmaakt werd in 2023 vergund (zie punt 2 HISTORIEK, OMV_2022169418) en is intussen grotendeels gerealiseerd.

1/ Langsheen de Nieuwebosstraat werd de verbouwing van het beschermd monument nr. 5 vergund, alsook een deel nieuwbouw. Hierin werd een kantoor ondergebracht, en een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (53 units).

2/ Langsheen de Jongenstragel werd de verbouwing van het originele koetshuis vergund. Op het gelijkvloers werd een vergaderzaal voorzien, een kitchenette met eetruimte en een overdekt terras aan de achterzijde (kant Jongenstragel/Visserijvaart). Op de verdieping werden 2 kantoorruimtes voorzien. Deze kantoorruimtes zijn functioneel een onderdeel van het kantoor aan de Nieuwebosstraat.

3/ Tussenin de gebouwen werd een tuin vergund. Het merendeel (ca. 650m²) werd collectief voorzien. Slechts een klein deel werd privaat aangewend en afgesloten met een tuinpoort, met name een zone van ca. 95m² t.h.v. het koetshuis.

4/ Het volledige bouwprogramma heeft zijn hoofdtoegang op de Nieuwebosstraat. De Jongenstragel kan enkel gebruikt worden als achtertoegang voor voetgangers. De toegang tot het kantoor, ook het deel in het koetshuis, gebeurt via de koetsdoorgang in het beschermd monument.

Huidig project

Huidige aanvraag heeft enkel betrekking op het koetshuis. De verbouwing van dit koetshuis is nog niet gestart.

Functie: met deze aanvraag wordt een verbouwing gevraagd naar een eengezinswoning, in plaats van kantoor. Het gelijkvloers wordt ingericht met een zitruimte en een keuken met eetruimte. Beide ruimtes staan in verbinding met het overdekt terras aan de zijde van de Jongenstragel. Op de verdieping wordt een slaapkamer met badkamer gerealiseerd, een berging en een bijkomende kamer die dienst kan doen als slaapkamer, bureau ...

Werken: naar aanleiding van de functiewijziging wordt een deel van het pad naar het kantoorvolume aan de Nieuwebosstraat niet meer voorzien. De noodzakelijke werken aan het koetshuis zijn grotendeels dezelfde als de vergunde.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 27/04/2023 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurde vergunning OMV_2021185094: het bouwen van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (53 units), het deels verbouwen en deels nieuwbouwen van een kantoor en de omvorming van het bestaande koetshuis tot kantoor met vergaderzaal na het slopen van de bestaande gebouwen (OMV_2022169418). **Uitgesloten:** *Nieuwebosstraat 5 – zonnepanelen: de zonnepanelen op het dakvlak van het beschermd monument nr. 5 (zowel straat- als tuinzijde) worden uitgesloten uit de vergunning.*
- Op 09/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten (53 units), het deels verbouwen en deels nieuwbouwen van een kantoor en de omvorming van het bestaande koetshuis tot kantoor met vergaderzaal na het slopen van de bestaande gebouwen (OMV_2021185094).
- Op 16/01/2023 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelder. (OMV_2022172243).
- Op 16/03/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor de uitvoering van een kelder (OMV_2023028804).

Stedenbouwkundige vergunning

- Op 10/03/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van burelen met ondergrondse garage, na slopen van bergplaatsen. (Litt. N-1-69)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2026 onder referentie 057564-015/2026:

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het wijzigen van de kantoorfunctie met vergaderruimte naar een eengezinswoning, mits:

- *De adressering moet duidelijk zijn aan de straatzijde;*
- *Rookmelders te voorzien, minstens op iedere bouwlaag.*

Besluit: GUNSTIG

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 29 mei 2026, zonder referentie:

De aard van de aanvraag (uitsluitend functiewijziging) heeft geen impact op de waterhuishouding en heeft tevens geen impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv.

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 10 april 2026. Op 23 juni 2026 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, 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), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL ZUID, goedgekeurd op 29 november 2002.

De eerste 35m, gerekend vanaf de rooilijn, is bestemd als 'verwevingszone'. Het beschermd monument nr. 5 staat in het BPA tevens aangeduid als 'waardevolle straatwand'.

Vanaf de 35m-lijn tot de achterste perceelsgrens (aan de Jongenstragel) is het projectgebied bestemd als 'zone voor waardevolle tuinen en open ruimten', het koetshuis is hierin gelegen: *Deze zone is bestemd als tuinruimte van de panden, ingericht als groene ruimten om te rusten en te verpozen. Deze ruimten hebben een privaat karakter. Activiteiten die niet verbonden zijn met de woon- of reca functie van het hoofdgebouw van het perceel waarin de tuin of open ruimte gelegen is, en/of geen gemeenschapsvoorzieningen zijn, zijn verboden.*

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. In het koetshuis wordt een eengezinswoning voorzien. Dit is geen gemeenschapsvoorziening. Het is tevens ook 'geen activiteit verbonden met de woon- of reca functie van het hoofdgebouw', het hoofdgebouw heeft immers geen woon- of recafunctie.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel toegestaan worden op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebieden' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten in het BPA, welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft cfr. artikel 4.3.1, § 1, 1° de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden, met name bij de afweging of het gebruik van deze afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is.

Op 19 september 2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1 van de VCRO). Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (verweven, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, behoud kwetsbare stedelijke functies, hoger bouwen, ontharden, ...). Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd

tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau.

Huidige aanvraag is gelegen in de Binnenstad. In de Gentse Binnenstad zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig en bestaat een zeer fijnmazig netwerk van tram- en busverbindingen en wandel- en fietsroutes. Vanuit Ruimte voor Gent wordt daarom benadrukt dat de Gentse Binnenstad dé plek bij uitstek is om alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... Verweving staat hierbij voorop. Dit geldt nog het meest in de stadsregionale knooppunten, waaronder het knooppunt Zuid waarin huidige aanvraag gelegen is. Huidig project zit in op de gevraagde verweving. Het bevat een combinatie van werken (kantoor), verblijven (grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten) en nu ook wonen in de vorm van een eengezinswoning. Vanuit een verwevingsoogpunt is deze eengezinswoning dus aanvaardbaar. De eengezinswoning overtreft de draagkracht van het perceel ook niet. Het bevindt zich bovendien aan de achterzijde van het project en zal zo ook na de kantooruren voor de nodige sociale controle zorgen in de collectieve binnentuin, die gedeeld wordt met de studenten in het project.

De woning wordt gerealiseerd in het koetshuis en is ook vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar. Hoewel het koetshuis niet expliciet vermeld staat in de omschrijving van de inventaris bouwkundig erfgoed, is dat historisch wel steeds onderdeel geweest van de herenwoning aan de straatzijde en heeft die tot op vandaag ook nog een erfgoedwaarde (zie punt 1 BESCHRIJVING). Het behoud ervan staat voorop. Een woonfunctie in de vorm van eengezinswoning is een geschikte herbestemming voor het koetshuis. De nodige werken zijn compatibel met behoud van de erfgoedwaarde. Dergelijke herbestemming werd eerder ook toegestaan in de naburige koetshuizen Jongenstragel 13 en 14.

De afwijking op het BPA is zowel functioneel als vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar en kan toegestaan worden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 WATERPARAGRAAF.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 20817, waarvan akte genomen dd. 19 december 2021, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 20817: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/20817>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project is gelegen langs en situeert zich in het afstroomgebied van Vertakking De Pauw (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Regio West).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige 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 ca. 71m². Er is een al bestaande hemelwaterput aanwezig.

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 overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het advies van De Vlaamse Waterweg afdeling Regio West afgeleverd op 8 maart 2023 onder ref. AB/2023/073 i.f.v. het dossier OMV_2022169418 blijft gelden.

Overstromingen

Het projectgebied ligt niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in overstromingsgebied vanuit de kust. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het advies van De Vlaamse Waterweg afdeling Regio West afgeleverd op 8 maart 2023 onder ref. AB/2023/073 i.f.v. het dossier OMV_2022169418 blijft gelden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de werken na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 2km van habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebied.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 april 2026 tot en met 16 mei 2026.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functie

Huidige aanvraag is gelegen in de Gentse Binnenstad. In Binnenstad zijn alle voorzieningen op loopafstand aanwezig en bestaat een zeer fijnmazig netwerk van tram- en busverbindingen en wandel- en fietsroutes. De Gentse Binnenstad is hierdoor dé plek bij uitstek is om alle functies een plaats te geven: kantoren, horeca, cultuur, dienstverlening, winkels, parken, bedrijfjes, wonen ... Verweving staat voorop, en zeker in de nabijheid van het stadsregionaal knooppunt Zuid.

Huidig project zit in op de gevraagde verweving. Het bevat een combinatie van werken (kantoor), verblijven (grootschalige verblijfsaccommodatie voor studenten) en nu ook wonen in de vorm van een eengezinswoning. Vanuit een verwevingsoogpunt is deze eengezinswoning dus aanvaardbaar. De eengezinswoning overtreft de draagkracht van het perceel ook niet. Het bevindt zich bovendien aan de achterzijde van het project en zal zo ook na de kantooruren voor de nodige sociale controle zorgen in de collectieve binnentuin, die gedeeld wordt met de studenten in het project.

Werken

De verbouwing van het koetshuis naar de eengezinswoning gebeurt binnen het bestaande volume van het koetshuis. Hoewel het koetshuis niet expliciet vermeld staat in de omschrijving van de inventaris bouwkundig erfgoed, is dat historisch wel steeds onderdeel geweest van de herenwoning aan de straatzijde en heeft die tot op vandaag ook nog een erfgoedwaarde (zie punt 1 BESCHRIJVING). Het behoud ervan staat voorop. Een woonfunctie in de vorm van eengezinswoning is een geschikte herbestemming voor het koetshuis. De nodige werken zijn compatibel met het behoud van de erfgoedwaarde. Dergelijke herbestemming werd eerder ook toegestaan in de naburige koetshuizen Jongenstragel 13 en 14.

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):

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de kantoorfunctie met vergaderruimte naar een eengezinswoning aan THOST bv (O.N.:0783636967) gelegen te Nieuwebosstraat 7 en 9, 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 24 april 2026 met kenmerk 057564-015/2026).

De overige bijzondere voorwaarden horende bij OMV_2022169418 blijven gelden.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de werken na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

De overige opmerkingen horende bij OMV_2022169418 blijven gelden

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 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 vervalltermijn 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 vervalltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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 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_05826 - OMV_2025152656 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het wijzigen van de kantoorfunctie met vergaderruimte naar een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Nieuwebosstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025152656

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_Nieuwebos koetshuis_G_V_01.pdf	BR/eGVEZGoj/likAoSfSUA==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_B_01.pdf	9D7GZEqH1PEA/jFMqSW0vg==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_B_02.pdf	OsO+BM4+ygCb8D1m/367xg==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_B_03.pdf	MSK3aG2J2qn4UwrXgJufg==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_N_01.pdf	Cku/Zrh+82Sk4+B4OmQi0A==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_N_02.pdf	XTgwbCduuCyaVF8drL2H3g==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_N_03.pdf	VJsSG2RZd66FdlGof3C8EA==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_V_02.pdf	LJvi8IEUV22T/qbF6P0n1g==
BA_Nieuwebos koetshuis_G_V_03.pdf	+55Oi++AX7byGOj7CR6gxw==
BA_Nieuwebos koetshuis_I_B_v3.pdf	i5fSMHduOedFG4NlqJ6aNA==
BA_Nieuwebos koetshuis_I_N_v3.pdf	mpZwXagEUCFAoezuRdayXg==
BA_Nieuwebos koetshuis_I_V_v3.pdf	SyMhIkWlgeNGKyBL6PCeVA==
BA_Nieuwebos koetshuis_L_B.pdf	zVyMqOTxvLyalWwQVMw9iA==
BA_Nieuwebos koetshuis_L_N.pdf	uJaSI0a8Gt5ki4ldTmZjig==
BA_Nieuwebos koetshuis_L_V.pdf	rrcWjOlc4rXu49EGkVAMzg==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_B_01_v4.pdf	9bHVXQ8b7Xyeoc8ljhII6A==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_B_10_v3.pdf	uOPTwjm8TdYFHnl1UNyOwA==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_B_11.pdf	K2X5byAVnfoKA5ZAhfIcjA==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_B_12.pdf	YRY92ualbKCbps1y9/kIEQ==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_N_01_v4.pdf	otZ/XodnJxoCOk/NWzV0cA==

BA_Nieuwebos koetshuis_P_N_10_v3.pdf	LvhiU0faMNIIs1NKMjcgXKQ==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_N_11_v3.pdf	PfFpAJHmc2oiBeN+ln/v/w==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_N_12.pdf	fWpVeodgWL9rYyjAiUd2tg==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_V_01_v4.pdf	WKBAV0pMa62FhIK7satkHA==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_V_10_v3.pdf	xxCV4mjQu41QyR1jQvu0mw==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_V_11.pdf	MeAc2vISMVA+pRsBbrpYTQ==
BA_Nieuwebos koetshuis_P_V_12.pdf	WvoK6FSvqN5FXO/OZHNWpw==
BA_Nieuwebos koetshuis_S_B.pdf	HRcRwgU8KDil55vOsEcMSA==
BA_Nieuwebos koetshuis_S_N.pdf	TDVSS2k2adZX47jsUKF3Xg==
BA_Nieuwebos koetshuis_S_V.pdf	UyKUTaA4C5MojpY0685xig==
BA_Nieuwebos koetshuis_T_B.pdf	GZAEIxSwUsxwK0UHyaSyKg==
BA_Nieuwebos koetshuis_T_N.pdf	giUPsfNC+4WA43LFtOY6oQ==
BA_Nieuwebos koetshuis_T_V.pdf	Gs150R0XQJmBw726PyZ3EA==