



---

**2026\_CBS\_08391 OMV\_2026093772 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een studio - met openbaar onderzoek - Brandstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 oktober 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; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

CITYRES BV met als contactadres Coupure 170, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2026093772) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 augustus 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een studio
- Adres: Brandstraat 26A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 1749A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 augustus 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 september 2026.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Brandstraat in de wijk 'Elisabethbegijnhof – Prinsenhof – Papegaai – Sint-Michiels'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3 bouwlagen met een hellend dak.

#### Historiek

In 1966 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een pand met 3 woonentiteiten en een gemeenschappelijke autobergplaats.

In 1997 werd een plaatsbezoek uitgevoerd door de dienst Toezicht (zie ook 2. HISTORIEK), hierin werd geconcludeerd dat het appartement op het gelijkvloers wederrechtelijk werd omgevormd van magazijn tot appartement.

Op 28 januari 2025 werd er een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd waarin geen bouwovertradingen werden vermeld.

*Noot van de OA: De eerder vastgestelde bouwovertrading werd door de Stad niet aan de verkoper overgemaakt. Hierdoor was de koper, en huidige eigenaar, niet op de hoogte van deze vastgestelde overtrading.*

Op 26 februari 2026 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de bestaande toestand omwille van strijdigheid met het algemeen bouwreglement, het BPA en ongunstig advies van de brandweer.

Voorliggende aanvraag voorziet in de omvorming van de gelijkvloerse gemeenschappelijke autobergplaats naar een woonentiteit, namelijk een studio. De gemeenschappelijk (auto)bergplaats wordt omgevormd naar een gemeenschappelijke fietsenberging.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De aanvraag betreft het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers verdieping naar een woonentiteit.

#### Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 109 m<sup>2</sup>, heeft een totale diepte van 13,18 m bij een breedte van 8,05 m. Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak en een beperkt hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 10 m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt +11,3 m en +11,63 m aan de achtergevel (gemeten vanaf het trottoirpeil).

#### Wederrechtelijk uitgevoerde werken

De volgende werken werden anders uitgevoerd dan voorzien in de vergunning van 1966, maar maken geen deel uit van deze aanvraag:

- Het hellend dak werd niet uitgevoerd

- Er werden uitpandige terrassen aan de achtergevel op de eerste, tweede en derde verdieping geplaatst. Deze terrassen bevinden zich op 1 meter van de rechter perceelsgrens en op 2,5 m van de achterste perceelsgrens en zijn niet voorzien van zichtschermen.

Deze elementen zijn niet opgenomen in de huidige aanvraag omdat ze eigendom zijn van andere personen; de aanvrager is enkel eigenaar van de gelijkvloerse bouwlaag.

#### Onderwerp van de aanvraag

De autobergplaats werd wederrechtelijk omgevormd naar een studio met een private buitenruimte en een gemeenschappelijke fietsberging. De studio heeft een netto vloeroppervlak van 44,8 m<sup>2</sup> en een buitenruimte van 12,4 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde werd een fietsenstalling ingericht met een oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>, waarin 11 fietsstalplaatsen zijn voorzien.

Op de eerste, tweede en derde verdieping bevindt zich telkens een 2-slaapkamerappartement elk met een netto vloeroppervlakte van 64,5 m<sup>2</sup> en een uitpandig terras van 2,4 m<sup>2</sup> aan de achterzijde.

De voorliggende aanvraag betreft de regularisatie van de eerder vastgestelde bouwovertreiding (het toevoegen van een woonentiteit en het voorzien van een buitenruimte). Daarbij worden ook enkele bijkomende aanpassingswerken voorzien. De opening tussen de slaaphoek en de leefruimte wordt vergroot, waardoor de ruimte als één studio kan worden opgevat. Daarnaast wordt, op vraag van de brandweer, een aparte toegang van de studio naar het openbaar domein voorzien, zodat een rechtstreekse evacuatie route naar het openbaar domein mogelijk is. De bestaande fietsenberging blijft behouden en ongewijzigd. Deze kan door alle gebruikers worden gebruikt en biedt plaats aan 11 fietsen.

## **2. HISTORIEK**

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

#### Handhaving

\* Op 9 oktober 2017 werd het volgende geconcludeerd:

- Het betreft een pand met 4 woonentiteiten namelijk 4 appartementen.

Indeling pand:

- gelijkvloers: 1 slaapkamerappartement nr 26A
- eerste verdieping: appartement nr 28
- tweede verdieping: appartement nr 30
- derde verdieping: appartement nr 32

Er is een bouwvergunning uit '65 voor het oprichten van een pand met 3 appartementen (nrs 28, 30 en 32).

De toenmalige eigenaar kocht het pand in 1993. Toen was het gelijkvloers nog een magazijn. Hij vormde dit magazijn zelf om tot appartement. Dit gebeurde zonder bouwvergunning.

De eerste verhuring dateert van 1997.

**Conclusie:** Het pand met vier woonentiteiten is vergund voor de drie woonentiteiten, gelegen op eerste, tweede en derde verdieping. **Het appartement op het gelijkvloers is wederrechtelijk omgevormd van magazijn tot appartement.** Vermits deze omvorming langer dan vijf jaar geleden is gebeurd, is de wederrechtelijke omvorming verjaard.

#### Omgevingsvergunningen

\* Op 26/02/2026 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een appartement. (OMV\_2025134782)

#### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 17/08/1965 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 3 appartementen. (Litt. B-14-65)

\* Op 24/01/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met drie appartementen en een gemeenschappelijke autobergplaats, na het slopen van een woonhuis. (Litt. B-29-65)

### **BEOORDELING AANVRAAG**

---

#### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 september 2026 onder ref. 076709-004/MLE/2026:

*Besluit: GUNSTIG*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 september 2026 onder ref. 5000135638:

*(...)*

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

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

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

*De volledige reglementering kunt u raadplegen op [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*(...)*

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 17 augustus 2026. Op 24 september 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 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 Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS', goedgekeurd op 5 juni 2003, en is bestemd als zone B voor woningen en tuinen.

**De aanvraag is niet in overeenstemming met onderstaand voorschrift van het BPA:**

3.4. Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen;  
*Het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto vloeroppervlakte (NVO) hebben van minimum 100 m<sup>2</sup>. De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.*

Toetsing: Het pand betreft een vergunde meergezinswoning met drie woonentiteiten die elk kleiner zijn dan de vereiste minimale netto vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup> (de oorspronkelijke vergunning van 1966 dateert voor het opstellen van het BPA, dd. 2003). Omdat deze toestand vergund is, kan zij behouden blijven. De aanvraag voorziet echter in een uitbreiding van het aantal woonentiteiten, waardoor opnieuw moet worden nagegaan of aan deze minimale oppervlakte-eis wordt voldaan.

*In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

**De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op afmetingen en wordt als beperkt aanschouwd. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:**

In de bestaande toestand is de meergezinswoning niet conform de voorschriften van het BPA. De enige mogelijkheid om het pand conform het BPA te maken, is het koppelen van de nieuwe woonunit op het gelijkvloers aan de bestaande entiteit op de bovenliggende verdieping. Dit wordt echter als niet realistisch beschouwd, aangezien beide entiteiten van verschillende eigenaars zijn. Bovendien zou dit resulteren in drie woonentiteiten, terwijl de voorliggende aanvraag vier woonunits voorziet. De aanvraag voegt een studio met buitenruimte toe aan het bestaande programma van drie appartementen met twee slaapkamers. Hierdoor ontstaat een gevarieerder aanbod aan woonentiteiten, zowel naar grootte als naar typologie. Om die reden kan de afwijking worden aanvaard.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in **overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

#### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

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

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

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

#### **Overstromingen**

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

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 augustus 2026 tot en met 22 september 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

## **9. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

De aanvraag betreft de regularisatie van een gelijkvloerse woonentiteit binnen een meergezinswoning die momenteel bestaat uit drie appartementen met elk twee slaapkamers. De te regulariseren entiteit is een studio met een private buitenruimte. Aangezien deze woonvorm momenteel niet aanwezig is in het gebouw, zorgt de studio voor meer variatie in het woningaanbod binnen het pand. Bovendien speelt de aanvraag in op de behoefte aan kleinere woonentiteiten in de kernstad door een studio toe te voegen aan het bestaande aanbod van grotere appartementen, wat leidt tot een grotere diversiteit in zowel de grootte als de typologie van de woningen.

De aanvraag omvat daarnaast het opheffen van een gemeenschappelijke parkeergarage. De bestaande fietsenberging blijft behouden en biedt plaats aan 11 fietsen, waardoor voldoende fietsparkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bewoners.

Ook de verdere ontpitting van het binnengebied en de aanleg van bijkomende buitenruimte zijn positieve ruimtelijke elementen. Gelet op de bijkomende woonentiteit, de grotere diversiteit in het woningaanbod, het behoud van voldoende fietsparkeerplaatsen en de verdere ontharding van het binnengebied, sluit de aanvraag aan bij de ruimtelijke doelstellingen van de Stad op het vlak van kwalitatief wonen en het ontpitten van bouwblokken.

## **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\_2026093772 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een studio aan CITYRES bv (O.N.:0439171656) gelegen te Brandstraat 26A, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

**Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:**

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 9 september 2026, met kenmerk 076709-004/MLE/2026) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies en eventuele voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11 september 2026, met kenmerk 5000135638) moeten strikt nageleefd worden.

**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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://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](http://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 ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftientig 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 aantoonst 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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.

 Elektronisch ondertekend op  
12/10/2026 14:14:39 (GMT+02:00) door  
Liesbet Vertriest, adjunct-  
algemeendirecteur, voor de algemeen  
directeur bij delegatie (zie ook  
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Elektronisch ondertekend op  
12/10/2026 12:42:13 (GMT+02:00) door  
Mathias De Clercq, burgemeester en  
voorzitter vast bureau

2026\_CBS\_08391 - OMV\_2026093772 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van de omvorming van het gelijkvloers naar een studio - met openbaar onderzoek - Brandstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026093772**

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.**

| <b>Plannen</b>                                                  | <b>Hash code (base64)</b> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| BA_Brandstraat 26A_G_V_1_Voorgevel vergunde toestand.pdf        | S9REbKv+zhACcAtqAZqwFA==  |
| BA_Brandstraat 26A_G_B_1_Voorgevel bestaande toestand.pdf       | 9dB8mBUcF6F+xTulEeteTQ==  |
| BA_Brandstraat 26A_G_N_1_Voorgevel nieuwe toestand.pdf          | KdMHIPqHcfkBCb5DEp97xg==  |
| BA_Brandstraat 26A_I_B_1_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf | BsVbpGBxekuaD0fDlc49Uw==  |
| BA_Brandstraat 26A_I_N_1_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf    | 6zFvzUXH7TMDItfbEFV/Tzw== |
| BA_Brandstraat 26A_I_V_1_Inplantingsplan vergunde toestand.pdf  | 2mNmBsW3/gWU9Cvjf3otsg==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_B_1_Rioleringsplan bestaande toestand.pdf  | iVxYeivvuj0N4qMZIFM0Zg==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_B_2_Grondplan bestaande toestand.pdf       | VWzB+FB4Y3wSm7Atx14dtw==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_B_3_Niveau 1 bestaande toestand.pdf        | l8yuglbGuC5WxHjffSxT0Q==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_B_4_Niveau 2 bestaande toestand.pdf        | +KS0gCciXqQhfw6HT9Hbow==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_B_5_Niveau 3 bestaande toestand.pdf        | OT2GfkshURTx17JTyqzrsg==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_N_1_Rioleringsplan nieuwe toestand.pdf     | 1oKiJlYvavCfE/o0hknZLQ==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_N_2_Grondplan nieuwe toestand.pdf          | /A4boDPpHql1TCnaPJRI0g==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_N_3_Niveau 1 nieuwe toestand.pdf           | 1O5yV/9bKIwWsWYYjoE0Dg==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_N_4_Niveau 2 nieuwe toestand.pdf           | 3JJuaj+jF4ogLI5ZoKwUrw==  |
| BA_Brandstraat 26A_P_N_5_Niveau 3 nieuwe toestand.pdf           | 0jInfL7Veqs2VCIREEdJ7Q==  |

|                                                                       |                          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| BA_Brandstraat 26A_P_V_1_Rioleringsplan<br>vergunde toestand.pdf      | KFOz8QtjaFO7XmZ/kKkpVw== |
| BA_Brandstraat 26A_P_V_2_Grondplan<br>vergunde toestand.pdf           | 1n8fgnsPN44VQUx9DMwDAA== |
| BA_Brandstraat 26A_P_V_3_Niveau 1<br>vergunde toestand.pdf            | zbA++BvMYy8SrQx63gc58w== |
| BA_Brandstraat 26A_P_V_4_Niveau 2<br>vergunde toestand.pdf            | M5akLKIQQ8s4un2Gdk94RA== |
| BA_Brandstraat 26A_P_V_5_Niveau 3<br>vergunde toestand.pdf            | eK/n1pmGbyhD11vYQftnrg== |
| BA_Brandstraat 26A_S_B_1_Snede AA'<br>bestaande toestand.pdf          | Uhi5N5jBdAyDfGtVn3ryig== |
| BA_Brandstraat 26A_S_B_2_Snede BB'<br>bestaande toestand.pdf          | rUTsjo5G2t7miqH/57AScQ== |
| BA_Brandstraat 26A_S_B_3_Snede CC'<br>bestaande toestand.pdf          | s+vw1cf0uXleM8OTDeNVSQ== |
| BA_Brandstraat 26A_S_N_1_Snede AA'<br>nieuwe toestand.pdf             | kXEufmFXblpcujbFDJ/F6w== |
| BA_Brandstraat 26A_S_N_2_Snede BB'<br>nieuwe toestand.pdf             | BKy1hOVgehyLFoLybXB8BA== |
| BA_Brandstraat 26A_S_N_3_Snede CC'<br>nieuwe toestand.pdf             | UpcDE09WaaVi9LZeWmD67w== |
| BA_Brandstraat 26A_S_V_1_Snede AA'<br>vergunde toestand.pdf           | JycZ2O3ooymPdRHjwXU0AA== |
| BA_Brandstraat 26A_S_V_2_Snede BB'<br>vergunde toestand.pdf           | Foy7kwYjQrcwW5ClpsKzhw== |
| BA_Brandstraat 26A_S_V_3_Snede CC'<br>vergunde toestand.pdf           | tfq52NX4IRHpdyIbidrreQ== |
| BA_Brandstraat 26A_T_B_1_Terreinprofiel<br>AA' bestaande toestand.pdf | 73g2zO+TxGxSoozdPz/pOg== |
| BA_Brandstraat 26A_T_B_2_Terreinprofiel<br>BB' bestaande toestand.pdf | 7SOIIZFIImDihQUS0Ft+Nw== |
| BA_Brandstraat 26A_T_N_1_Terreinprofiel<br>AA' nieuwe toestand.pdf    | CBr5tvDI43apMQyj8oPJ2w== |
| BA_Brandstraat 26A_T_N_2_Terreinprofiel<br>BB' nieuwe toestand.pdf    | Exe05Wup3huK+MQf1DTT2g== |
| BA_Brandstraat 26A_T_V_1_Terreinprofiel<br>AA' vergunde toestand.pdf  | 2ddZYM8rNXrD8XyuRmFgdQ== |
| BA_Brandstraat 26A_T_V_2_Terreinprofiel<br>BB' vergunde toestand.pdf  | YnbBQjEHgovmfpzMLA3Aaw== |