



2024_CBS_04823 OMV_2023143366 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonst naar een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, een gynaecologie praktijk en multifunctionele ruimte voor sociaal maatschappelijke activiteiten - met openbaar onderzoek - Rabotstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Dr. Leyla Yüksel BVBA met als contactadres Maurice Maeterlinckstraat 12, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023143366) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 november 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een handelspand met woonst naar een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, een gynaecologie praktijk en multifunctionele ruimte voor sociaal maatschappelijke activiteiten
- Adres: Rabotstraat 58 en 60, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3608T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 december 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De te verbouwen woning bevindt zich langs de Rabotstraat in de wijk Elisabethbegijnhof-Prinsenhof- Papegaai- Sint- Michiels. De omgeving bestaat voornamelijk uit een- en meergezinswoningen. Het pand in kwestie betreft een woning met gelijkvloers kantoor en doorrit naar een achtergelegen stapel- en werkplaats.

Het project bevindt zich binnen het archeologisch patrimonium '*Site van het Prinsenhof*'.

Het perceel is gelegen in de Rabotstraat welke volgens de straatbeschrijving in de inventaris van bouwkundig erfgoed bestaat uit een vrij intact bewaard straatbeeld (derde kwart 19de eeuw): bepleisterde en beschilderde lijstgevels van het doorsnee-type kleine burgerwoningen met licht gevarieerde gevelordonnantie onder onregelmatige kroonlijstlijn, waartussen enkele kwaliteitsvolle gevels en grotere gebouwen.

Het perceel heeft een breedte van 7m79 (thv de rooilijn) tot 15m48 (thv de achterste perceelsgrens) en is 42m11 diep.

Het hoofdgebouw grenzend aan de Rabotstraat is perceelsbreed, heeft een diepte van ca. 7m10 en bestaat uit 3 bouwlagen en een hellend dak. Op het gelijkvloers bevindt zich thv de rechter zijperceelsgrens een onderdoorrit naar een achtergelegen loods.

Aansluitend op het hoofdgebouw bevindt zich **een ensemble van aanbouwen**:

Een 1^{ste} aanbouw is perceelsbreed, heeft een diepte van max. 6m03 en heeft 3 bouwlagen en een plat dak. Achteraan deze aanbouw, thv de linker zijperceelsgrens is deze aanbouw plaatselijk, thv de liftkoker, 2m hoger.

De 2^{de} aanbouw bevindt zich thv de linker zijperceelsgrens en sluit aan op de 1^{ste} aanbouw. Deze aanbouw is max. 4m76 breed en ca. 17m41 diep en heeft 2 bouwlagen en een plat dak.

Voorbij de 2^{de} aanbouw bevindt zich perceelsbreed en tot de achterste perceelsgrens, **een loods**.

Deze loods met een oppervlakte van 197,27m² (B 15m62 x D 12m62) heeft 2 bouwlagen en een plat dak.

Het gebouwensemble is als volgt ingericht:

Op het gelijkvloers is het hoofdgebouw ingericht als kantoor, daar voorbij, in de 1^{ste} aanbouw, bevindt zich een inkomhal met toilet, lift, trap en sas. In de 2^{de} aanbouw bevindt zich een stookplaats, bureau, keuken met eetplaats en een omkleedruimte.

Op de 1^{ste}, 2^{de} en dakverdieping vormen het hoofdgebouw en de 1^{ste} aanbouw samen een woonentiteit met 3 slaapkamers en een apart bureau in een deel van de 2^{de} aanbouw.

De 2^{de} bouwlaag van de 2^{de} aanbouw is een overdekt maar voor de rest open magazijn.

Achteraan in de loods bevindt zich op beide bouwlagen het magazijn, werkplaats en atelier van een schrijnwerkerij. (niet meer in gebruik- leegstaand).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het verbouwen van een handelspand met woonst naar een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, een dokterspraktijk en multifunctionele ruimte voor sociaal maatschappelijke activiteiten.

Hiertoe worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

1/ De lift met liftkoker in de 1^{ste} aanbouw wordt gesloopt.

De 1^{ste} aanbouw wordt met 1 teruggetrokken bouwlaag opgehoogd en wordt opnieuw afgewerkt met een plat dak. Deze sluit aan op het hellend dak van het hoofdgebouw. De nieuwe bouwlaag positioneert zich op 3m36 teruggetrokken tov de achtergevel van de 1^{ste} aanbouw. Het nieuwe gabarit van het hoofdgebouw en de 1^{ste} aanbouw blijft binnen het gabarit van beide aanpalende panden (nrs. 64 en 52-56) waardoor er geen scheidingsmuren dienen te worden opgehoogd.

2/ De materialisatie van de gevels wordt gewijzigd:

Bij de voorgevel van het hoofdgebouw wordt de bestaande uitsprong thv de 1^{ste} en de 2^{de} bouwlaag langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een witte crepi en donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk.

De rest van de voorgevel wordt uitbekleed met een antracietkleurige aluminium gevelbekleding.

De achtergevel van de 1^{ste} aanbouw wordt langs buiten geïsoleerd en afgewerkt met een witte crepi en aluminium buitenschrijnwerk in een donkergrijze kleur.

De teruggetrokken 4^{de} bouwlaag op de 1^{ste} aanbouw wordt gematerialiseerd in een houten gevelbekleding met een verticaal latwerk en aluminium buitenschrijnwerk in een donkergrijze kleur.

De voorgevel van de loods wordt thv het eigen perceel aan de buitenkant geïsoleerd en afgewerkt met een crepi in een gebroken witte kleur. De bestaande poort op het gelijkvloers en het bestaande raam op de 1^{ste} verdieping worden vervangen door donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk. Links op de 1^{ste} verdieping wordt een nieuw raam (3m x 2m35) voorzien met zicht op het nieuw groendak van de 2^{de} aanbouw.

3/ De 2^{de} bouwlaag van de 2^{de} aanbouw wordt grotendeels gesloopt en het nieuw plat dak op de 1^{ste} bouwlaag wordt hoofdzakelijk ingericht als **groendak**. De linker scheidingsmuur blijft ongewijzigd.

4/ De garagepoort die zich bevindt thv de onderdoorrit wordt vervangen door **een zwart stalen hekken** waardoor het gebouwenensemble volledig afgesloten kan worden van het openbaar domein.

5/ De zone gelegen in het verlengde van de onderdoorrit, rechts van de 2^{de} aanbouw en lopend tot aan de loods, **wordt onthard en vergroend**.

De bestaande betonverharding wordt uitgebroken en vervangen door een waterdoorlatende verharding als circulatie naar het achterste gebouw en de fietsenstalling gecombineerd met een groenstrook langsheen de bestaande tuinmuur.

6/ Het aangepast geheel wordt heringericht:

- Het gelijkvloers van het hoofdgebouw, de 1^{ste} aanbouw en de 2^{de} aanbouw worden ingericht als **dokters (gynaecologie-) praktijk**. Vooraan in het hoofdgebouw bevindt zich de consultatiekamer, daarachter -thv de 1^{ste} aanbouw- de toegangsdeur met inkomhal en wachtzaal met apart toilet.

Thv de 2^{de} aanbouw wordt de inkomhal van de bovengelegen meergezinswoning voorzien. Verder wordt de 2^{de} aanbouw ingericht met een fietsberging met plaats voor 7 fietsen, de personeelskeuken/labo en een eetzone voor de dokterspraktijk. De fietsenberging is afsluitbaar dmv een sectionaalpoort.

- De 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping van het hoofdgebouw, de 1^{ste} aanbouw en een beperkt deel van de 2^{de} aanbouw worden ingericht als **meergezinswoning met 2 woonentiteiten**:

- **De eerste woonentiteit** bevindt zich op de 1^{ste} verdieping en heeft 2 slaapkamers. 1 slaapkamer bevindt zich in het overblijvende deel van de 2^{de} bouwlaag van de 2^{de} aanbouw. Aansluitend op deze slaapkamer bevindt zich op het -nieuw- dak van de 2^{de} aanbouw een terras met een oppervlakte van 8,79m². Thv van de 2^{de} slaapkamer wordt het bestaand balkon (achteraan de 1^{ste} aanbouw) behouden. Dit balkon behoudt een oppervlak van 2,84m².

- **De tweede woonentiteit** bevindt zich op de 2^{de} en 3^{de} verdieping en heeft 2 slaapkamers met mogelijkheid tot een 3^{de} slaapkamer (bureau). In deze woonentiteit wordt ook het bestaande balkon achteraan de 1^{ste} aanbouw behouden. Dit balkon met een oppervlak van 3,68m² sluit aan op een slaapkamer. Op de 3^{de} verdieping wordt het overblijvend plat dak van de 1^{ste} aanbouw ingericht als terras.

Dit terras sluit aan op leefruimte met open keuken en heeft een oppervlak van 15,50 m².

Thv de rechter zijperceelsgrens komt dit terras 84cm voorbij het hoofdgebouw van de rechter aanpalende.

- **De onderdoorrit** rechts op het gelijkvloers van het hoofdgebouw en de 1^{ste} aanbouw wordt deels ingericht als fietsparkeerplaats voor 14 fietsen. Er blijft in de onderdoorrit een vrije doorgangsruimte met een breedte van 1m90.
- Achteraan wordt in **de loods** een gemeenschapsvoorziening op buurtniveau georganiseerd. De loods wordt ingericht als multifunctionele ruimte voor sociaal maatschappelijke activiteiten welke aanverwant zijn aan de dokterpraktijk vooraan. Er wordt ondersteuning geboden aan hulpbehoevende jonge moeders. Zo zullen er o.a. workshops worden georganiseerd omtrent het verzorgen van jonge baby's, lezingen over preventie tegen borstkanker en jaarlijkse 'kom op tegen kanker' activiteiten.

Op het gelijkvloers wordt een rechtstreekse doorgang gerealiseerd met de dokters (gynaecologie-) praktijk via de personeels-eetruimte in de 2^{de} aanbouw. Het gelijkvloers van de loods wordt verder ingericht met een onthaalruimte, een voordrachtruimte, een materiaalberging en toiletten. De bestaande trap wordt gecompartmenteerd in een afgesloten traphal. Op de 1^{ste} verdieping worden een workshopruimte, kleine vergaderruime en een zithoek ingericht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 23/03/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het heroprichten van de annexen, bestaande uit twee bergplaatsen met gaanderij, een keuken en een refter op de beneden- en eerste verdieping, na slopen van de bestaande. (KW R-2-70)

* Op 18/01/1971 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een woonhuis met burelen, (2 bovenverdiepingen - kapdak), na slopen van het bestaande. (Litt. R-13-70)

Op 12/12/2023 werd de volgende administratieve conclusie m.b.t. de rechtmatige toestand van het pand genomen:

- het pand vooraan betreft een gebouw met op het gelijkvloers links een kantoor en rechts een doorrit naar de achtergelegen stapel- en werkplaats
- de eerste- en tweede verdieping omvatten 1 woongelegenheid

Er zijn geen gegevens over de historische functie van de achtergelegen werkplaats. Achter de kantoren was er een stapelplaats voor hout en materialen in de jaren '70. Sedert 1994 was er volgens KBO een groothandel in computers gevestigd op de site.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 16 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend en op 22 februari 2024 werd deze opnieuw ingetrokken. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 22 februari 2024 werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend n.a.v. een negatief brandweeradvies. Het programma, de inrichting en brandcompartimentering van de loods achteraan werden gewijzigd. Op 5 maart 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweertoneel Centrum** afgeleverd op 12 maart 2024 onder ref. 067108-004/PV/2024:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

** De deur die vanuit de wachtzaal toegang geeft tot de keldertrap dient zelfsluitend en brandwerend EI130 te zijn.*

** De achterbouw is niet bereikbaar voor de ladderwagen van de brandweer. Er wordt benadrukt dat de ruimtes op de verdieping enkel gebruikt mogen worden als deel van de gynaecologiepraktijk en dat ze geen publiek toegankelijke invulling kunnen krijgen.*

** Er dient benadrukt te worden dat de onderdoorgang in de voorbouw die vanop de openbare weg toegang geeft tot de achterbouw vrij moet blijven van brandlast. Er mogen bvb geen voertuigen gestald worden.*

** Het rookraam in de achtergevel dient onderaan te scharnieren; naar buiten opvallend over een hoek van minstens 70°.*

** De houten gevelbekleding dient een klasse B-s3, d1 te hebben, tenzij de oppervlakte ervan <5% van de zichtbare oppervlakte van de gevels bedraagt.*

** De keuken dient omsloten te zijn door wanden EI60 en zelfsluitende deuren EI130.*

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 14 maart 2024 onder ref. 4.002/44021/935.5:

Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2).

Motivering

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden: De diepere graafwerken kunnen schade toebrengen aan de archeologische resten van de beschermde site van het Prinsenhof. Om ongedocumenteerde vernietiging van deze sporen tegen te gaan, zijn passende maatregelen voorzien in het programma van maatregelen van de archeologenota. Door de uitvoer van deze maatregelen worden de archeologische resten onderzocht vooraleer ze vergraven worden. Dit programma van maatregelen dient bijgevolg voorafgaand aan de werken uitgevoerd te worden.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming.

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 11 december 2023 onder ref. 5000053523:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Gunstig advies met voorwaarden

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien voor de verschillende tellers niet meer dan de standaardwaarden wordt gevraagd (mono 40A voor de appartementen, 3F 40A voor de praktijk). Indien er hogere vermogens nodig zijn, dient er een nieuwe aanvraag ingediend te worden en zal er een nieuwe studie gemaakt worden om te bepalen of er een netuitbreiding nodig is.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000053523. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL BEGIJNHOF/PRINSENHOF, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als bestaande referentiehoogte (uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen), klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern, Zone A voor woningen en zone voor wegen.

De zone voor hoofd- en bijgebouwen heeft op voorliggend perceel een diepte van 18m. Voorbij deze diepte en tot een perceelsdiepte van 30m bevindt het perceel zich in de strook voor koeren en tuinen. Voorbij de 30m bevindt het perceel zich in de binnenkern van het bouwblok.

BESTEMMING

In de strook voor hoofd- en bijgebouwen is wonen de hoofdbestemming. Naast de hoofdbestemming is op maximum 1 bouwlaag 1 nevenbestemming toegelaten.

In de strook voor koeren en tuinen zijn enkel winkels, gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau en verzorgende bedrijven toegelaten.

Op de binnenkern kunnen woningen, gemeenschapsvoorzieningen op buurtniveau en autobergplaatsen.

Toetsing: In de strook voor hoofd- en bijgebouwen wordt een meergezinswoning voorgesteld met enkel op het gelijkvloers de nevenbestemming van een dokterspraktijk.

Dit is conform de voorschriften.

De 2^{de} aanbouw met dokterspraktijk bevindt zich in de strook voor koeren en tuinen.

Deze bestemming **wijkt af van de voorschriften.**

De volledige loods bevindt zich op de binnenkern. Hier wordt een gemeenschapsvoorziening op buurtniveau voorzien. **Dit is conform de voorschriften.**

PERCEELSBEZETTING

Er worden geen wijzigingen aangevraagd aan de rechtmatig tot stand gekomen footprint van het gebouwenensemble. De perceelsbezetting blijft ongewijzigd en dient dus niet afgetoetst te worden aan de voorschriften.

GEVELHOOGTE-GEBOUWHOOGTE

- **In de strook voor hoofd- en bijgebouwen.**

De referentiehoogte geeft het gewenste gabarit, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal 1 bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag (moet) worden. Op voorliggend perceel is de referentiehoogte 4 bouwlagen.

Toetsing: de 1^{ste} aanbouw wordt uitgebreid met een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag.

Dit is conform de voorschriften.

De hoogte van de achtergevel wordt bepaald t.o.v. het straatpeil. Voor deze hoogte geldt dezelfde regel als vermeld onder art. 3.3.1. (hoogte van de gevels palend aan de openbare weg), waarbij de achtergevel maximum zo hoog mag zijn als de voorgevel.

Toetsing: De 1^{ste} aanbouw wordt met 1 teruggetrokken bouwlaag opgehoogd. Doordat deze nieuwe bouwlaag zich teruggetrokken positioneert en omdat het geheel zich blijvend bevindt binnen het gabarit van een theoretisch hellend dakvolume onder een hoek van 45°, blijft de kroonlijst van de achtergevel ongewijzigd. Deze kroonlijst is en blijft lager dan deze van de voorgevel. **Dit is conform de voorschriften.**

- **In de strook voor koeren en tuinen**

De hoogte van de constructies opgericht in de tuistrook wordt bepaald t.o.v. het maaiveld.

Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3m50 bedragen, tenzij op het bestemmingsplan morfologie expliciet een bepaalde referentiehoogte opgegeven is. [...]

Toetsing: De 2^{de} aanbouw bevindt zich in deze strook. Na het slopen van de rechtmatig tot stand gekomen 2^{de} bouwlaag van deze aanbouw is de hoogte t.o.v. het maaiveld 3m41. **Dit is conform de voorschriften.**

- **Op de binnenkern**

Op de binnenkern wordt de rechtmatig tot stand gekomen gebouwhoogte niet gewijzigd. Deze dient bijgevolg niet afgetoetst te worden.

GEBOUWDIEPTE

De rechtmatig tot stand gekomen gebouwdiepte wordt niet gewijzigd. Deze dient bijgevolg niet afgetoetst te worden.

GEVELMATERIALEN

Het materiaalgebruik van alle gevels moet constructief en esthetisch verantwoord zijn: de aard en de kleur van de gevelmaterialen moeten stroken met de voorschriften zoals aangegeven in de algemene bepalingen. Een overmatige verscheidenheid van materialen en kleuren en het gebruik van camouflerende, nabootsende en in het oog springende gevelmaterialen, -bekledingen, -schrijnwerken en -schilderingen zijn tegengesteld aan de doelstelling om de harmonie in de architectuur te bevorderen, in het gegeven geval te herstellen. [...]

Toetsing: De voorgevel wordt voorzien van een nieuwe gevelbekleding. De erker wordt geïsoleerd en voorzien van een witte bepleistering, de rest van de gevel wordt gematerialiseerd in een antracietkleurige aluminium bekleding. De Rabotstraat wordt gekenmerkt door bepleisterde gevels in een lichte tint en gevels in een baksteenarchitectuur. Hierdoor past de donkere aluminium gevelbekleding niet in dit straatbeeld en **wijkt dit af van de voorschriften.**

Overeenkomstig **artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het BPA met betrekking tot **de gevelmaterialen** is **niet aanvaardbaar** vanuit het behoud van erfgoedwaarde en vanuit de beoordeling ifv de harmonische samenhang van het straatbeeld (en 8.Omgevinstoets- erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde en toetsing CHE gebied gewestplan). Daarom wordt **het uitbekleden van de voorgevel met antracietkleurige aluminium beplating uit de vergunning uitgesloten.**

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning (ruimer) 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 op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer **'woongebied'** cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De project bevindt zich volgens het Gewestplan in woongebied.
- 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 de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is.

Op 19/09/2019 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 mogelijkheden voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (**behoud kwetsbare stedelijke functies**, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, **verweven**, hoger bouwen, ontharden, ...).

Thema 2 van de nota Ruimtelijk Rendement betreft **het functioneel verweven**. De structuurvisie 'Ruimte voor Gent' ambieert immers een evenwichtige verweving van woonondersteunende functies binnen het woonweefsel om het principe van nabijheid waar te maken. Afwijken van voorschriften van BPA's om monofunctionaliteit tegen te gaan is mogelijk in functie van ruimtelijk rendement. Tegelijk moeten we er op letten dat ook deze zones niet grotendeels met woningen worden ingevuld en de economische functie of de gemeenschapsvoorzieningen volledig verdwijnen. We bewaken dus **de kwetsbare functies**. Ook in zeer eenzijdig op wonen gerichte omgevingen kunnen we op deze manier andere 'kwetsbaar stedelijke functies' mogelijk maken.

Toetsing: De 2^{de} aanbouw bevindt zich in **de strook voor koeren en tuinen** waar het BPA **de bestemming** 'kantoren en diensten' niet toestaat.

Deze aanbouw wordt ingevuld met dubbel gebruik voor zowel de dienstverlenende functie van de dokterpraktijk als voor de gemeenschapsvoorziening op buurtniveau. Zo wordt ze gebruikt voor een stedelijk kwetsbare functie en faciliteert ze het verweven van functies op een ruimtelijk kwalitatieve manier. De nieuwe bestemming heeft bovendien geen negatieve ruimtelijke implicaties (het gebouw wordt met een bouwlaag verkleind) zodat de impact op de omgeving beperkt blijft.

Daarom wordt **de afwijking op de bestemming in de 2^{de} aanbouw aanvaard**.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Vermits het pand gelegen is binnen de beschermde archeologische zone van het Prinsenhof werd een archeologische studie opgemaakt. De archeologienota werd toegevoegd aan de aanvraag. De diepere graafwerken kunnen schade toebrengen aan de archeologische resten van de beschermde site van het Prinsenhof. Om ongedocumenteerde vernietiging van deze sporen tegen te gaan, zijn passende maatregelen voorzien in het programma van maatregelen van de archeologienota. Door de uitvoer van deze maatregelen worden de archeologische resten onderzocht vooraleer ze vergraven worden. Dit programma van maatregelen dient bijgevolg voorafgaand aan de werken uitgevoerd te worden.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. 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.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Het project bestaat uit:

- Een gebouw aan straatzijde
 - o 35 m² hellend dak
 - o 32 m² plat dak
 - o 15,5 + 11 + 4,5 m² terras/balkon
 - o 16,4 m² groendak (35 l/m²)

- Een verbinding
 - o 30,7 m² groendak (50 l/m²)
 - o 11 m² + 9 m² terras
- Een gebouw aan de achterzijde
 - o 194,5 m² groendak (35 l/m²)
- Een tuin met waterdoorlatende verharding

Verharding

De bestaande betonverharding in de tuin wordt uitgebroken en vervangen door een waterdoorlatende verharding als circulatie naar achterste gebouw en fietsenstalling gecombineerd met een groenstrook langsheen de bestaande tuinmuur.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag (indien funcering noodzakelijk is). De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen. **Dit wordt opgenomen als voorwaarde.**

Hemelwaterput en groendak

Het project bestaat uit:

- 67 m² dak
- 51 m² terras / balkon
- 211 m² groendak (35 l/m²)
- 30,7 m² groendak (50 l/m²)

De daken worden aangesloten op drie putten:

- Een hemelwaterput van 10.000
- Een hemelwaterput van 7.000 l gecombineerd met een infiltratieput van 3.000 l
- Een hemelwaterput van 7.000 l gecombineerd met een infiltratieput van 3.000 l

Groendaken dienen niet verplicht aangesloten te worden op een hemelwaterput en dienen bijgevolg niet verplicht meegerekend te worden bij de dimensionering ervan. De horizontale projectie van de overige daken betreft 118 m² (67 + 51 m²). Er dient minimaal een volume van 11.800 l **hemelwaterput** voorzien te worden. De bouwheer voorziet 24.000 l. Dit voldoet aan de minimale vereisten, en is zelfs groter gedimensioneerd dan de minimale vereisten gezien ervoor geopteerd wordt ook de groendaken aan te sluiten op de hemelwaterputten. Opdat het water van het groendak zou kunnen aangewend worden voor hergebruik dient een actief koolfilter geplaatst te worden. **Dit wordt als voorwaarde opgenomen.**

Het hemelwater zal gebruikt worden voor het sanitair en de wasmachine bij de twee appartementen, de gemeenschappelijke dienstkraan in de inkomhal, het sanitair van de dokterspraktijk en het saniair van de multifunctionele ruimte, de dienstenkranen van de dokterspraktijk en de multifunctionele ruimtes en de buitenkraan ter hoogte van de fietsenstalling.

De nieuwe platte daken worden conform het ABR ofwel voorzien als groendak, ofwel als daken die instaan voor opvang en nuttig hergebruik van hemelwater.

Groendaken mogen, indien ze beschikken over een bufferend vermogen van 50 l/m², voor de helft in rekening gebracht worden bij de dimensionering van **de infiltratievoorziening**. De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op 344 m²

- 67 m² dak
- 51 m² terras / balkon
- 211 m² groendak (35 l/m²)
- 30,7/2 m² groendak (50 l/m²)

Wegens hergebruik van twee wooneenheden en één ander gebouw mag 90 m² afgetrokken worden en dient de infiltratievoorziening gedimensioneerd te worden op 254 m².

De infiltratievoorziening dient conform de GSV te bestaan uit **een bovengrondse infiltratievoorziening** met een volume van minimaal 8.382 l (254 x 33). De aanvrager vraagt **een afwijking om een ondergrondse infiltratievoorziening te mogen plaatsen** met een totaal volume van 6.000 l.

Deze afwijking kan toegestaan worden gezien:

- De beperkte buitenruimte op het perceel
- De aanwezigheid van groendaken in het project
- Het voorzien van een grotere hemelwaterput dan minimaal vereist en het maximaal aanwenden van hemelwater voor hergebruik

Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screeningsnota moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 december 2023 tot en met 7 januari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 13 maart 2024 tot en met 11 april 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/Bezwaarschrijvers vrezden extra inkijk op eigen perceel na uitvoering van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, meer bepaald vanop het groendak van de 2^{de} aanbouw, door het extra raam in de voorgevel van de loods en vanop het nieuwe dakterras thv de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag op de 1^{ste} aanbouw.

2/1 bezwaarhebber vreest een hogere dynamiek (lawaai en overlast) in de -nu leegstaande- loods.

3/In voorliggend project wordt de voorgevel van de loods thv het eigen perceel geïsoleerd en afgewerkt met crepi. Bezwaarhebber vraagt of ook de voorgevel en zijgevel van de loods grenzend aan aanpalende percelen esthetisch kunnen aangepakt worden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ De huidige 2^{de} bouwlaag van de 2^{de} aanbouw wordt gesloopt. Op heden bevindt zich hier een overdekt magazijn. Deze bouwlaag wordt vervangen door een ontoegankelijk groendak (geen tuin). Bijgevolg wordt daar waar tot op heden uitgebreid inkijk op aanpalende percelen mogelijk was, deze door de aangevraagde handelingen juist beperkt.

Het extra raam in de voorgevel van de loods positioneert zich op de plaats waar op vandaag zich het open magazijn bevindt. Er worden dus geen nieuwe zichten gerealiseerd.

Het nieuw terras thv de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag van de 1^{ste} aanbouw bevindt zich echter voor 84cm voorbij het hoofdgebouw van de rechter aanpalende. Dit is strijdig met de voorschriften van het burgerlijk wetboek ('lichten en zichten'). Daarom moet dit terras in de zone voorbij het hoofdgebouw van rechter aanpalende, minstens 1m90 afstand houden van de rechter zijperceelsgrens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ Voorliggende aanvraag stelt een buurt- ondersteunende functie voor kwetsbare groepen voor.

Deze bestemming is conform het vigerend BPA. De voorgestelde invulling heeft bovendien geen hoogdynamisch karakter, het gebruik is niet permanent en wordt enkel voorzien in de loods.

Daarom wordt er beoordeeld dat deze invulling de ruimtelijke draagkracht van het perceel geenszins overschrijdt.

3/ Scheidingsmuren op de perceelsgrens kunnen aan de kant van het eigen perceel naar eigen keuze afgewerkt worden.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand is gelegen binnen de beschermde archeologische zone van het Prinsenhof.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Het pand op zich heeft geen specifieke erfgoedwaarde. Het werd grondig verbouwd in de jaren 70 waarbij het hoofdvolume zich qua volumetrie inpaste in de omgeving.

De voorgestelde verbouwing gaat uit van grotendeels behoud van de voorgevel en volumetrie aan de straat. De voorgevel wordt echter wel voorzien van een nieuwe gevelbekleding. De erker wordt geïsoleerd en voorzien van een witte bepleistering, de resterende gevel wordt voorzien in een antracietkleurige aluminium bekleding. De Rabotstraat wordt gekenmerkt door bepleisterde gevels in een lichte tint en gevels in een baksteenarchitectuur. Hierdoor past de donkere aluminium gevelbekleding niet in dit straatbeeld.

De gevelbekleding in antracietkleurig aluminium wordt dan ook **negatief beoordeeld** vanuit een erfgoedafweging aangezien het niet past binnen de context van de Rabotstraat.

De overige aangevraagde handelingen worden vanuit behoud van erfgoedwaarde wel **gunstig geadviseerd**.

Het isoleren van de uitsprong van de voorgevel

Aangezien de constructieve uitsprong nu reeds 33 cm tov het gevelvlak uitspringt mag deze in principe niet verder uitgewerkt worden. Deze verdere uitdijking heeft in dit geval echter geen invloed op het functioneren van het openbaar domein en draagt bij aan de energetische efficiëntie van het gebouw. Daarom wordt hiermee uitzonderlijk akkoord gegaan.

Bijgevolg kan er volgens het huidige toetsingskader gunstig geadviseerd worden voor het plaatsen van uitspringende gevelisolatie bovenop de constructieve uitsprong met een **dikte van maximum 14 cm** (isolatie inclusief afwerking) maar niet de gevraagde 17 cm.

De isolatie op de onderzijde van de uitsprong is eveneens te beperken tot 14cm, in geen geval mag deze lager komen dan 2m20 m boven het maaiveld.

De uitsprong moet 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Woon- en werkkwaliteit en impact op de omgeving

Zoals eerder gesteld (onder 'Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften') wordt in voorliggend project een functionele en kwalitatieve **verweving van functies** met een beperkte impact op de woonomgeving gerealiseerd. Deze verweving van wonen met buurtondersteunende functies biedt zo zelfs een meerwaarde voor de omgeving. Bovendien

worden de opportuniteiten tot **ontpitten, ontharden en vergroenen** goed benut door het reduceren van de 2^{de} aanbouw met 1 bouwlaag, door het inrichten van het plat dak door een groendak en door het ontharden en vergroenen van de tuinstrook rechts van de 2^{de} aanbouw.

De huidige woonentiteit aan de straatkant wordt in voorliggend voorstel omgevormd naar een meergezinswoning met 2 woonentiteiten. De stad Gent streeft in haar beleid naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woongelegenheden van diverse grootte en verschillende types. Dergelijk gevarieerd woonaanbod creëert immers ook een gemengde bevolkingssamenstelling wat van belang is in de stad: een mix van alle leeftijden, culturen en gezinssamenstellingen maakt een stad dynamisch, leefbaar en uitermate interessant om in te wonen, te werken en zich te ontspannen.

Om na te gaan welke woontypologie waar het meest op zijn plaats is, ontwikkelde de stad een '**woningtypetoets**'. Deze wordt uitgevoerd op percelen kleiner dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en niet gelegen in een verordenend plan (BPA of RUP) waarvoor een specifiek woningtype werd opgelegd. (In het vigerend BPA wordt geen woningtype opgelegd). Het resultaat van de toets geeft aan waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen principieel verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een eerste beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: score 2
- Vraag 2: Buurt: score 1
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

De woningtypetoets geeft een score 5 aan, wat maakt dat op deze locatie geen voorkeur voor een bepaald woningtype bestaat. **Het opdelen van de eengezinswoning naar een meergezinswoning is bijgevolg principieel aanvaardbaar.**

Elke -nieuwe- meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers). Zo wil de Stad vooral **een mix realiseren in de meergezinswoningen**, zodat een gevarieerd woonaanbod ontstaat voor de verschillende Gentse bevolkingsgroepen. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren. Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m², en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

Voorliggende woonentiteiten hebben een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 106,84m² en bestaan voor de helft uit een 2-slaapkamerappartement en voor de helft uit een meer-slaapkamerappartement. Zo voldoet de nieuwe meergezinswoning aan de gevraagde mix.

Beide woonentiteiten beschikken bovendien intrinsiek over voldoende woonkwaliteit (oppervlaktenormen, daglichttoetreding, ontsluiting, private buitenruimte...) zoals ook voorzien in het algemeen bouwreglement van de Stad.

Het nieuw terras thv de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag van de 1^{ste} aanbouw bevindt zich echter voor 84cm voorbij het hoofdgebouw van de rechter aanpalende. Dit is strijdig met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek ('lichten en zichten'). Daarom moet dit terras in de zone voorbij het hoofdgebouw van rechter aanpalende, minstens 1m90 afstand houden van de rechter zijperceelsgrens. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Mobiliteit

Het perceel is goed bereikbaar. De onmiddellijke omgeving en de buurt heeft voldoende kwalitatieve voorzieningen:

Het project bevindt zich in het stedelijk gebied en is vlot bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

Het project is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Het pand bevindt zich aan tramhalte Gent Rabotstraat.

Het project is gelegen in het centrum, waar het circulatieplan de auto-bereikbaarheid regelt. Dit zal een belangrijke rol spelen bij eventuele logistieke bewegingen.

De ontwikkeling bevindt zich in de oranje zone en valt onder de drempelwaarde voor het toepassen van de parkeerrichtlijnen voor auto's. Er hoeven daarom geen autostaanplaatsen te worden voorzien. De parkeerrichtlijnen voor fietsen zijn wel van toepassing. Het project voorziet een afgesloten fietsenstalling voor bewoners (6) en de arts (1), aangevuld met 14 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

De fietsenstalling is onvoldoende kwalitatief ontworpen:

De bewoners en arts kunnen de afsluitbare fietsenstalling vlot bereiken. De capaciteit van 6+1 fietsparkeerplaatsen is voldoende.

De tussenafstand van de 7 fietsen voor bewoners en arts is te klein. Dit kan opgelost worden door een hoog-laag-systeem te gebruiken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn niet kwalitatief. De 14 fietsshaken zijn te dicht bij elkaar ingetekend. **De tussenafstand tussen dergelijke fietsshaken, met een hoek van 45-50° dient minimaal 100 cm te zijn.** Dit is nu slechts 70 cm waardoor de feitelijke capaciteit van 14 nooit behaald zal worden. **Zo zullen er nog 9 fietsen gestald kunnen worden. De tussenafstand van 100cm wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.**

Het gangpad moet voor een dergelijke kleine fietsenstalling minimaal 140 centimeter zijn. Dit wordt gehaald want het gangpad is op zijn smalst 185 centimeter. Dit verkleint wel door een ontwerpmatige fout:

Er wordt gewerkt met 170 cm voor gewone fietsen, terwijl de norm 200 centimeter is. Er blijft echter voldoende ruimte beschikbaar voor een relatief comfortabel gangpad.

Parkeer-conclusie: De multifunctionele ruimte mikt op zo'n 25 personen. Gelet op de beperkte grootte, de ligging t.o.v. het openbaar vervoer en het doelpubliek zijn 9 fietsparkeerplaatsen en 0 autoparkeerplaatsen voldoende. 33% van de bezoekers kan hun fiets stallen.

CONCLUSIE

Ongunstig voor de aluminium gevelbekleding van de voorgevel. Deze is niet in harmonie met het straatbeeld.

Voorwaardelijk gunstig voor de overige aangevraagde stedenbouwkundige handelingen (de functiewijzigingen, de aangevraagde morfologische wijzigingen en het realiseren van 2

woonentiteiten in het hoofdgebouw), mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dit deel van 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_2023143366 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonst naar een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, een gynaecologe praktijk en multifunctionele ruimte voor sociaal maatschappelijke activiteiten aan Dr. Leyla Yüksel bvba (O.N.:0537651895) gelegen te Rabotstraat 58 en 60, 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:

Uitgesloten uit de vergunning: De aluminium gevelbekleding van de voorgevel

De aluminium gevelbekleding is niet in harmonie met het straatbeeld en deze afwerking wordt bovendien voorzien voorbij de rooilijn zonder isolatie. De dikte van deze bekleding is ook niet duidelijk op de plannen weergegeven.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 maart 2024 met kenmerk 067108-004/PV/2024).

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 14 maart 2024, met kenmerk 4.002/44021/935.5) moet strikt nageleefd worden.

Het advies van Fluvius afgeleverd op 11 december 2023 onder ref. 5000053523 moet strikt nageleefd worden.

Het terras thv de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag op de 1^{ste} aanbouw

Dit terras moet in de zone voorbij het hoofdgebouw van rechter aanpalende, minstens 1m90 afstand houden van de rechter zijperceelsgrens.

Hemelwater

- De waterdoorlatende verharding in de tuin dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag (indien fundering noodzakelijk is). De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen.
- Opdat het water van de groendaken zou kunnen aangewend worden voor hergebruik dient een actief koolfilter geplaatst te worden.
- Om infiltratie (ondergronds) toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.
- Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden.

Fietsparkeren

De 7 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en arts moeten in een hoog-laag-systeem geplaatst worden.

De 9 fietsshaken voor bezoekers moeten een tussenafstand van minstens 100 cm hebben.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de

diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. 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 ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat 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 40 tot 60 cm. 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. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Openbaar domein

Oprit te verwijderen

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Opbouw

Het zwart stalen toegangshekken moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Gevelisolatie thv de bestaande uitsprong van de voorgevel:

- De maximale dikte van de uitspringende gevelisolatie thv de constructieve uitsprong is 14cm incl. de afwerking.
- De isolatie op de onderzijde van de uitsprong is eveneens te beperken tot 14cm, in geen geval mag deze lager komen dan 2,2 m boven het maaiveld.
- De uitsprong moet 60 cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Logistiek verkeer

De verantwoordingsnota en het mobiliteitsdossier gaan niet dieper in op logistiek verkeer. De praktijkruimte en multifunctionele ruimte zullen enkele logistieke bewegingen genereren, ondanks een kleiner schaalniveau. Het is onduidelijk over hoeveel leveringen dit kan gaan. Aangezien de ontwikkeling zich langs de tramsporen bevindt waar de parkeerdruk steeds hoog is, verhoogt de kans op foutief parkeergedrag, waardoor de tram gehinderd zal worden. De ontwikkeling biedt mogelijkheden om in te zetten op duurzame leveringen (via fietsleveranciers), door de beperkte schaalgrootte. Meer info en advies kan ook aangevraagd worden via mobiliteit.bedrijven@stad.gent .

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@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 de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Huidige aanvraag bevat geen milieulijk. Er wordt vanuit gegaan dat er op deze locatie dus ook geen ingedeelde activiteiten of inrichtingen zullen plaatsvinden.

Er dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht voor inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II.

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de 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.

2024_CBS_04823 - OMV_2023143366 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een handelspand met woonst naar een meergezinswoning bestaande uit 2 appartementen, een gynaecologie praktijk en multifunctionele ruimte voor sociaal maatschappelijke activiteiten - met openbaar onderzoek - Rabotstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023143366

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_meegezinswoning_G_B_AchterV.pdf	YfryyWg4oaFsuJLeH4fUfw==
BA_meegezinswoning_G_B_VoorA.pdf	XAOZz37kmempW8SN4IzIbQ==
BA_meegezinswoning_G_B_VoorV.pdf	o+TCKancmhYCfDcy4T7Htw==
BA_meegezinswoning_G_N_AchterV.pdf	oHXvrRoECR48YZyBP+5CiA==
BA_meegezinswoning_G_N_VoorA.pdf	v2neX5j3OMCqt7M4NKIWvQ==
BA_meegezinswoning_G_N_VoorV.pdf	dha/epRnmBNRp0jPYmKLYw==
BA_meegezinswoning_I_B_1.pdf	9zU72PGXmw8Zbx8qRzzfDw==
BA_meegezinswoning_I_N_1.pdf	pielUJQ61kfO1Bs4FShi6g==
BA_meegezinswoning_L_N_1.pdf	CrGx6lcmA0wY2i4i56o9yw==
BA_meegezinswoning_P_B_-1.pdf	ziWsuM467+YCbDm8GR+HTQ==
BA_meegezinswoning_P_B_0.pdf	46XaSpjW0JMOTUZa9GyznQ==
BA_meegezinswoning_P_B_1.pdf	qwqFzraNSqHdkpH+p8a7ag==
BA_meegezinswoning_P_B_2.pdf	3luY9P0I4t3OGHmxCLV5fQ==
BA_meegezinswoning_P_B_3.pdf	kQQV3AeFekBZOCyenmQvdQ==

BA_meegezinswoning_P_N_-1.pdf	yqOila+fRDLrO6tHfITAYQ==
BA_meegezinswoning_P_N_0.pdf	7PHk5wfaC8qGe9WpsgAUiA==
BA_meegezinswoning_P_N_1.pdf	LM/3r2b8DalyjPI9h8qaPg==
BA_meegezinswoning_P_N_2.pdf	UKlhcOZ3opxnLeQ29a7KPQ==
BA_meegezinswoning_P_N_3.pdf	ILU9RgQQ71QZc+LP7ptkdQ==
BA_meegezinswoning_S_B_AA.pdf	j5ZHmCD46PEU12cyjg0H1g==
BA_meegezinswoning_S_N_AA.pdf	d1NjnKp93RycqG0kqyBwxg==
BA_meegezinswoning_S_N_BB.pdf	okVEFE9VLZPWWo9mizhn3Q==
BA_meegezinswoning_S_N_CC.pdf	ul2Dh7jBNd9pK2Y80j4kJA==
BA_meegezinswoning_T_B_1.pdf	kf+WZTNDLzaMcLeEUT6aQw==
BA_meegezinswoning_T_N_1.pdf	kkAJRJ75n0AD83PCS68UiQ==