



2024_CBS_07971 OMV_2024080979 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging op eerste verdieping van 2 kantoren naar 7 lofts - zonder openbaar onderzoek - Rooigemlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Hans Raemdonck met als contactadres Haagstraat 3, 9070 Destelbergen en IN TOUCH BV met als contactadres Haagstraat(HEU) 3, 9070 Destelbergen hebben een aanvraag (OMV_2024080979) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 5 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging op eerste verdieping van 2 kantoren naar 7 lofts
- Adres: Rooigemlaan 2, 2E en 2G, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 697R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 juni 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag betreft een Manchester gebouw dat zich bevindt tussen de Rooigemlaan en Kaarderijstraat in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 2 en 3bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

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 is ook is vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed omwille van zijn architecturale, industrieel-archeologische en historische waarde als 'UCO-Rooigem, spinnerij en twijnderij' met ID 136296. De uitgebreide beschrijving kan gelezen worden via volgende weblink:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/18221>

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging van 2 kantoorruimtes naar 7 lofts. Het gebouw bestaat uit meerdere verdiepingen en is volledig onderkelderd. De kelder is ingericht als parkeergarage voor auto's en beschikt over een afgesloten fietsenstalling in de zuid-oostelijke hoek. De gelijkvloerse verdieping is ingericht als handelsruimte. De eerste verdieping is aan de westelijke kant ingericht met woonentiteiten en de tweede verdieping is ook ingericht met een woonfunctie.

De kantoorruimtes uit de aanvraag bevinden zich op de eerste verdieping, langsheen de oostelijke gevel van het gebouw, grenzend aan de Kaarderijstraat. De noordelijke kantoorruimte heeft een oppervlakte van 217m² NVO en de zuidelijke kantoorruimte een oppervlakte van 835m² NVO. Beide kantoorruimtes beschikken over een beperkte mezzanine van tussen de 4m00 en 4m30 breed. In de aanvraag wordt de bestaande mezzanine behouden en uitgebreid tot een diepte van 9m05 alsook wordt er een nieuwe herindeling voorzien. De totale diepte van de ruimtes bedraagt 16m90.

De noordelijke kantoorruimte wordt omgevormd tot loft 1:

- Loft 1 is 11m10 breed en heeft een totale oppervlakte van 225,68m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 180,5m² NVO en een mezzanine van 5m60 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 11,9m², die

2m00 diep is en 5m95 breed.

De zuidelijke kantooruimte wordt omgevormd tot 6 lofts:

- Loft 2 is 6m75 breed en heeft een totale oppervlakte van 157,74m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 112,56m² NVO en een mezzanine van 5m60 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 11,8m², die 2m00 diep is en 5m90 breed.
- Loft 3 is 6m75 breed en heeft een totale oppervlakte van 157,74m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 112,56m² NVO en een mezzanine van 5m60 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 11,8m², die 2m00 diep is en 5m90 breed.
- Loft 4 is 6m75 breed en heeft een totale oppervlakte van 157,74m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 112m² NVO en een mezzanine van 5m60 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 11,8m², die 2m00 diep is en 5m90 breed.
- Loft 5 is 5m25 breed en heeft een totale oppervlakte van 119,2m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 87,14m² NVO en een mezzanine van 4m00 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 9,5m², die 2m00 diep is en 4m75 breed.
- Loft 6 is 6m70 breed en heeft een totale oppervlakte van 156,28m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 111,7m² NVO en een mezzanine van 5m60 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 11,8m², die 2m00 diep is en 5m90 breed.
- Loft 7 is 6m80 breed en heeft een totale oppervlakte van 158,45m² NVO, met een gelijkvloerse oppervlakte van 113,27m² NVO en een mezzanine van 5m60 breed en een oppervlakte van 45,18m² NVO. Er wordt een uitpandig terras voorzien van 9,5m², die 2m00 diep is en 4m75 breed.

Alle lofts bestaan uit een eetruimte, keuken, zitruimte en berging op de gelijkvloerse verdieping en een dressing, badkamer en slaapruijnte op de mezzanine. De zitruimte is gelegen langsheen de gevel, is verhoogd voorzien en dient als toegang tot het uitpandige terras. De mezzanines zijn voorzien ter hoogte van de inkom op een vrije hoogte van 2m20.

In functie van het creëren van een buitenruimte bij de bijhorende lofts worden er uitpandige terrassen voorzien. Al de uitpandige terrassen springen 2m00 uit voorbij de gevellijn en de breedte ervan is afgestemd op de gevelgeleding. De terrassen bestaan uit een staalstructuur in een zware kleur en een vloerafwerking in houten balken.

In de kelder wordt er bijkomende fietsenberging voorzien in functie van de nieuwe woonentiteiten. Hierbij wordt er in het verlengde van de bestaande fietsenberging 2 autostaanplaatsen omgevormd tot afgesloten fietsenbergingen van telkens 6m75 lang en 3m20 breed. De afgesloten fietsenberging bevatten telkens 14 fietsstalplaatsen. De fietsenberging is rechtsreeks toegankelijk vanuit de gemeenschappelijke circulatiekern.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 06/02/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren ve. Industriële site tot 4 winkelruimten, 34 lofts, 79 ondergrondse en 108 bovengrondse parking. (1996/196)
- Op 22/09/1999 werd een vergunning bekomen voor het renoveren industriële site UCO-Rooigem (wijziging 1996/196). (1998/1368)
- Op 13/12/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een winkelcomplex / wijziging vorige vergunning: kant Kaarderijstraat: gevelopeningen kant Rooigemlaan: dichtmaken van 3 raamopeningen (voorstel tot regularisatie). (1999/792)
- Op 05/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van loft 8 en 9 tot multifunctionele kantoorruimte. (2001/939)
- Op 09/01/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de gedeeltelijke verbouwing van een manchestergebouw, namelijk de verbouwing van 7 lofts tot kantoorruimte (voorstel tot regularisatie). (2002/241)

Handhaving

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10060/03 opgemaakt op 4/11/2003 voor:

- Het plaatsen van extractoren en het plaatsen van verlichte reclamepanelen tegen de gevel.

Verjaard bouw misdrijf

Op 16 maart 2006 werd stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen en regulariseren van reclamepanelen op het pand (dossier 2005/1011).

Dit gedeelte van het bouw misdrijf werd hiermee dan ook opgeheven.

Enkel de plaatsing van de extractoren blijft echter nog een bouw misdrijf. Deze extractoren bevinden zich op de gelijkvloerse handelsruimte, kadastraal gelegen op afdeling 16 sectie K nr. 697 R.

Dit bouw misdrijf is ondertussen strafrechtelijk verjaard en blijft dus onvergund.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 15 juli 2024 onder ref. 008571-003/HH/2024 – zie integraal advies op het Omgevingsloket

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. AV/411/2024/00948

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 juli 2024 onder ref. 5000072255

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:
De aanvrager van het project dient tijdig contact op te nemen met Fluvius voor het aanvragen van zijn aansluitingen. Dit kan via de website <https://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen?app-refresh=1660804524075> of rechtstreeks op het nummer 078/35.35.34.

Afhankelijk van de gevraagde vermogens kunnen er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de netten, al dan niet aanwezig en dit met de standaard doorlooptermijnen van 120 werkdagen. Na aanvraag van de aansluitingen kan een studie gebeuren voor de eventuele noodzakelijke uitbreidingen.

Aangezien momenteel een distributiecabine aanwezig is in het gebouw, gelieve asap extra tellers aan te vragen zodoende impact op bestaande aansluiting te kunnen capteren.

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 verkavelingsvergunning – 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. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 23 juli 2024 onder ref: *JMS 618402*
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 juli 2024 onder ref : *AD-24-728*

Drinkwater

Deze omgevingsvergunning betreft een functiewijziging van twee kantoren naar 7 lofts. Waarvan het ene kantoor wordt opgesplitst in 6 lofts. De andere delen van het gebouw blijven ongewijzigd.

M.b.t. het verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de functiewijziging van 2 kantoren naar 7 lofts.

Ons advies is gunstig.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied 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.

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.

De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Artikel 4.11 Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen; Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers). Een afwijking is enkel mogelijk als het gaat om de verbouwing van een rechtmatig

tot stand gekomen meergezinswoning die niet voldoet aan deze mix en het aantal woningen niet verhoogd wordt.

Toetsing: Vrijstelling: De kantooruimtes die in de aanvraag worden omgevormd tot woonentiteiten waren oorspronkelijk vergund als lofts. Binnen dit gebouw wordt de woonfunctie getypeerd door een loft-typologie dat vaak bestaat uit een 1-slaapkamerappartementen, waardoor er in bestaande toestand reeds niet wordt voldaan aan de mix van entiteiten. Gezien alle entiteiten over een zeer grote bewoonbare oppervlakte beschikken kan er een vrijstelling gegund worden voor het niet bekomen van de mix gezien de bestaande loft-typologie alsook het behoud van de erfgoedwaarde het niet toelaten hieraan te voldoen. Verder beschikken de entiteiten over een voldoende grote woonkwaliteit.

Artikel 4.19 Private buitenruimte; Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitaalwoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte. Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.

Toetsing: Vrijstelling: In het voorstel worden er per loft een uitpandig terras voorzien. Enkele van deze terrassen voldoen niet aan de richtinggevende 10% van de bewoonbare oppervlakte. Echter primeert de afstemming van deze terrassen op de erfgoedwaarde en de gevelgeleding om een zo uniform mogelijk geheel te bekomen. Om deze reden kan er een vrijstelling gegund worden om niet te voldoen aan de richtinggevende 10%.

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 en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 noch de bebouwde noch de verharde

oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand heeft een intact bewaarde voorgevel en is daarbij illustratief voor een vroeg 20ste-eeuws fabrieksgebouw. Dit komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van de gevels: de indeling, geleding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk. De volumetrie, het geveluitzicht en de gevelmaterialisatie van het pand bleven tot op heden bijna integraal oorspronkelijk bewaard. Het oorspronkelijk schrijnwerk werd vervangen.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume en dakafwerkingsmateriaal;
- De dragende structuur: dragende muren, dragende vloerconstructie, dragende dakconstructie, dragende keldergewelven en de trappartijen;
- De indeling: kenmerkende en intact bewaarde plattegrond;
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling;

De aanvraag betreft de herbestemming van 2 kantoorruimtes tot lofts. Hierbij wordt binnen de bestaande structuur een verticale opdeling voor de units en een horizontale opdeling voor de mezzanine 's gemaakt. De lofts zijn voldoende groot en voldoen aan de vormelijke eisen. Zowel ruimtelijk als vanuit erfgoedstandpunt kan er akkoord worden gegaan met de heropdeling en inrichten van lofts in het bestaande gebouw. In de aanvraag wordt het inbrengen van een mezzanine voldoende afgestemd op het behoud van de dragende structuur.

Om in buitenruimte te voorzien worden uitpandige terrassen aan de gevels gehangen. Dit voorstel werd voorafgaand het indienen voorbesproken met de betrokken diensten. De uitpandige terrassen zijn voldoende afgestemd op de bestaande gevelgeleding en zorgen ervoor dat de achterliggende gevel zo uniform mogelijk behouden blijft.

MOBILITEIT

Circulatie op en naar de site

Vanuit het Mobiliteitsbedrijf wordt er sterk betreurd dat voorliggende aanvraag niet gepaard gaat met aanpassingen aan de omgevingsaanleg rond het gebouw. De omgeving rond het gebouw getuigt immers van een verouderde kijk op mobiliteit (en stedenbouw). De volledige site staat immers in het teken van automobilititeit. Elk onbebouwde oppervlakte is aangelegd met parkeerplaatsen en (auto)circulatie ruimte. Het perceel is bovendien via verschillende in- en uitritten bereikbaar vanuit het openbaar domein. Dit heeft als resultaat dat er geen ruimte overblijft om de omgeving voetgangers- en fietsvriendelijk aan te leggen. Bovendien zorgen meerdere in- en uitritten ook voor meerdere potentiële conflictpunten met het verkeer op het openbaar domein. Voorliggende aanvraag zou nochtans een prima aanleiding zijn geweest om een aantal van deze zaken aan te pakken. Bij toekomstige vergunningsaanvragen voor het terrein dient hier meer aandacht aan besteed te worden.

Fiets -en autoparkeerplaatsen bij het project volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen

De aanvraag dient getoetst te worden aan de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: 1) de functies, 2) de ligging, 3) de grootte.

1/ Fietsparkeren

Er worden een 65-tal fietsparkeerplaatsen voorzien. Dit komt overeen met het aantal fietsparkeerplaatsen dat nodig is volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen. Het is hierbij noodzakelijk om de fiets veilig te kunnen parkeren en dat deze afgesloten kan worden. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

2/ Autoparkeren

De aanvraag voorziet voor de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners in de ondergrondse parking. Deze parking lijkt (samen met de maaiveldparking) inderdaad meer dan ruim genoeg om de parkeerbehoefte van de bewoners in op te vangen. Wel is het jammer dat het autoparkeerluik niet beter is onderzocht. Zo is het niet duidelijk wat de parkeerbehoefte is van alle functies op het terrein samen. Daardoor is het ook helemaal niet duidelijk of het reële parkeeraanbod rijmt met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Zoals hoger aangegeven is er hoogstwaarschijnlijk sprake van een aanzienlijk overaanbod, maar een concreet cijfer kan hier niet op geplakt worden. Een toekomstige vergunningsaanvraag voor dit terrein dient gepaard te gaan met meer studie van de mobiliteit op en rond het terrein.

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_2024080979 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 een functiewijziging op eerste verdieping van 2 kantoren naar 7 lofts aan de heer Hans Raemdonck en IN TOUCH bv (O.N.:0459740705) gelegen te Rooigemlaan 2, 2E en 2G, 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:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 juli 2024 mer kenmerk 008571-003/HH/2024)

Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 16 juli 2024 met kenmerk AV/411/2024/00948) moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenberging

De nieuwe fietsparkeerplaatsen moeten zich (net zoals de bestaande fietsparkeerplaatsen) in een afsluitbare ruimte bevinden.

Erfgoedwaarde

Bij de detaillering en de bevestiging van de uitpandige terrassen moet de nodige zorg besteed worden aan het siermetselwerk van de gevel. Dit siermetselwerk is integraal te behouden en te beschermen.

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 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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
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 voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Erfgoedwaarde

Op vandaag lijkt het bestaande schrijnwerk behouden te blijven. Mocht de aanvrager toch opteren voor vervanging van het schrijnwerk, dan kan dit enkel gebeuren met stalen of aluminium schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk vermits dit de erfgoedwaarde van het pand ten goede komt. Aanpassing naar dubbele beglazing voor de ramen is uiteraard aanvaardbaar. Er mogen geen verluchttingsroosters geplaatst worden aan de straatzijde (noch in de gevel, noch in het schrijnwerk).

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: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 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 aantoonde 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 gedeeltes, 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 beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners 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 beroepsindieners 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_07971 - OMV_2024080979 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging op eerste verdieping van 2 kantoren naar 7 lofts - zonder openbaar onderzoek
- Rooigemlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024080979

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_Rooigemlaan 2_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	VD9Lqh48oG23xPfkGWWtdA==
BA_Rooigemlaan 2_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	t566Pus1e7terV9XsCHLOQ==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_07_Snede GG'.pdf	jmrqo8p5luW1qM/JXhrg7A==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_06_Snede FF'.pdf	VrMbiShX3HWbh4Y5Lmx2yw==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_05_Snede EE'.pdf	0vqDtgrUJPZ1NXm7rphyJw==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_04_Snede DD'.pdf	O+aPVINYjTCUJ+vPf/NPfg==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_03_Snede CC'.pdf	1pTV3GFLqVKiuWkAk9PGdg==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_02_Snede BB'.pdf	HV0am1WBqnLgr4JaFaD7WA==
BA_Rooigemlaan 2_S_N_01_Snede AA'.pdf	6PeyPj4/YFOvWcCW1dad5w==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_07_Snede GG'.pdf	ZaV6rlyVVvcjyd80gYTEYA==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_06_Snede FF'.pdf	6jt0grn4P5iRP0vpGZswxg==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_05_Snede EE'.pdf	UnGDrt1kt+wHG3yq8JWXRg==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_04_Snede DD'.pdf	o2UNIX4st7z//L0/sjZxWQ==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_03_Snede CC'.pdf	7RMNO5/6/Zakz8qOmBgUeg==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_02_Snede BB'.pdf	0AE/sV0avPUKoKto1WeC9w==
BA_Rooigemlaan 2_S_B_01_Snede AA'.pdf	X83B8gKMHZ2BBnUAVpitKA==

BA_Rooigemlaan 2_P_N_05_Tweede verdieping.pdf	ToYzDqpBim+urttmvpky8w==
BA_Rooigemlaan 2_P_N_04_Mezzanine.pdf	qZqIMhfvRcXcvA5fB9WN0g==
BA_Rooigemlaan 2_P_N_03_Eerste verdieping.pdf	6HzWlg9BgSwWTCdd+45d3g==
BA_Rooigemlaan 2_P_N_02_Gelijkvloers.pdf	RjBfla6qXxs10LMGH7TTmA==
BA_Rooigemlaan 2_P_N_01_Kelderverdieping.pdf	EO8C2CJJrPu3yaNc25NqFg==
BA_Rooigemlaan 2_P_B_05_Tweede verdieping.pdf	S+5SiELkUaznd2Mj7Hp/DA==
BA_Rooigemlaan 2_P_B_04_Mezzanine.pdf	jg3kC5/PCzWB99GA6qe52g==
BA_Rooigemlaan 2_P_B_03_Eerste verdieping.pdf	2SSQTVd2iZCiyI5+YVOQA==
BA_Rooigemlaan 2_P_B_02_Gelijkvloers.pdf	ToBO9r731t/yES1m87blcw==
BA_Rooigemlaan 2_P_B_01_Kelderverdieping.pdf	p6MumopRZpS/jddDP2SGIw==
BA_Rooigemlaan 2_L_N_01_Legende.pdf	aRHSQj1G2dWccMMvzhfjZw==
BA_Rooigemlaan 2_L_B_01_Legende.pdf	eWRliqZImKKKtB7TON2CfA==
BA_Rooigemlaan 2_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	UXF/oixc+CwyTQOF9kHkxQ==
BA_Rooigemlaan 2_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	nqjj18EP7IQ7p3xUtgPQgA==
BA_Rooigemlaan 2_G_N_01_Gevel.pdf	JsVn9HdkgefVZJuYyGerQg==
BA_Rooigemlaan 2_G_B_01_Gevel.pdf	5S2PQIb2UDf6wHxCT5YBWA==
BA_Rooigemlaan 2_C_N_01_Constructietekening.pdf	UcLLfqyWkW5eAbeOYcjhXw==