



2025_CBS_08134 OMV_2025049501 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen, herbestemmen en restaureren van het buurthuis Elisabethhuis van gemeenschapsvoorziening naar een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Rabotstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Steven Neyrinck - Laurence Rousseau met als contactadres Adolf Baeyensstraat 192A, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2025049501) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 3 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het opsplitsen, herbestemmen en restaureren van het buurthuis Elisabethhuis van gemeenschapsvoorziening naar een eengezinswoning
- Adres: Rabotstraat 9, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nr. 3288Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
10 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van het te verbouwen pand 'het Elisabethhuis' bevindt zich langs de Rabotstraat in de wijk Elisabethbegijnhof- Prinsenhof- Papegaai- Sint- Michiels.

De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van kleine burgerwoningen en enkele grotere panden met architecturale waarde. De gevels zijn typisch voor de 19de-eeuwse stedelijke ontwikkeling in Gent. De Rabotstraat vormt een recht straattracé dat het Sint-Elisabethplein verbindt met de versterkte sluis "het Rabot". De straat heeft een stedelijk karakter met beperkte groene ruimte en bevindt zich in de nabijheid van het voormalige begijnhof.

De aanwezigheid van het Elisabethhuis en andere erfgoedobjecten in de buurt onderstrepen de cultuurhistorische waarde van deze zone. De stedenbouwkundige context is sterk beïnvloed door de historische functies van het gebied, waaronder religieuze en sociale instellingen. De Rabotstraat werd aangelegd na de ontmanteling van het Groot Begijnhof en het dempen van de omliggende vesten in 1860. In het daaropvolgende decennium werd de straat bebouwd. Het straatbeeld is grotendeels intact gebleven en dateert uit het derde kwart van de 19de eeuw. De bebouwing bestaat uit bepleisterde en beschilderde lijstgevels van kleine burgerwoningen, met een licht gevarieerde gevelordonnantie en een onregelmatige kroonlijstlijn. Tussen deze woningen bevinden zich enkele kwaliteitsvolle gevels en grotere gebouwen.

Het Elisabethhuis is haaks gepositioneerd op de rooilijn van de Rabotstraat en bevindt zich dieper op het perceel, voorbij de hoofdgebouwen gelegen in de schil van het bouwblok. Het gebouw is toegankelijk via een hek met spijlen aan de Rabotstraat, waardoor het gebouw goed zichtbaar is vanaf de straat. Het maakte vroeger deel uit van een groter gebouwencomplex met een binnentuin. Voor de aanleg van de Rabotstraat in 1860 lag het aan een pleintje genaamd de "Begijnen-driesch" en aan de omgrachting van het Elisabethbegijnhof.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/136195>) op basis van zijn architecturale en historische waarde.

Daarnaast zijn de gevels en daken beschermd als monument onder de benaming 'Elisabethshuis: gevels en daken en achterbouw' (besluit van 12/04/1995). De bescherming is gebaseerd op het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde. Het pand maakt tevens deel uit van het goedgekeurde beheersplan "[Gent - Sint-Elisabethbegijnhof met omgeving](#)"

Het pand in kwestie betreft een gemeenschapsvoorziening op buurtniveau met 2 bouwlagen en een hellend dak.

Omschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ De aanvraag omvat de opsplitsing en restauratie van het Elisabethhuis. Het gebouw wordt opgedeeld in twee afzonderlijke panden: het hoofdvolume, dat dwars op de rooilijn is ingeplant,

samen met het eerste gedeelte van de dwarse vleugel, wordt toegewezen aan het gebouwenensemble op het perceel Rabotstraat nr. 9. Het tweede gedeelte van de dwarse vleugel wordt voortaan beschouwd als behorend tot het gebouwenensemble op het perceel Rabotstraat nr. 14.

In het kader van deze herstructurering worden de gevels en daken van het oorspronkelijke gebouw gerestaureerd na vooroverleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed (zie externe adviezen). Om de erfgoedwaarden van het pand maximaal te respecteren en ze te integreren in het nieuwe gebruik werden de interne aanpassingen vooraf besproken met de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg van de Stad.

2/ Het nieuw samengestelde gebouwenensemble op het perceel Rabotstraat nr. 9

wordt herbestemd in functie: de gemeenschapsvoorziening op buurniveau maakt plaats voor een **eengezinswoning met een fotostudio als nevenfunctie**.

Hiertoe wordt het pand intern heringericht:

- Op het gelijkvloers wordt het hoofdgebouw opgedeeld in een privaat deel (links) met een keuken en leefruimte, en rechts met een semi-publiek deel van de fotostudio.

Daarachter, in de aanzet van de dwarse vleugel, wordt een berging, een toilet en de trap naar de 1st- en dakverdieping voorzien.

Na de sloop van het sanitaire blok (zie OMV_2024099636) bevindt zich nu achteraan de fotostudio ook een private buitenruimte.

- Op de 1^{ste} verdieping wordt het linkerdeel van het hoofdgebouw ingericht met een slaapkamer met badkamer. Het rechterdeel wordt verder ingericht met ruimtes toebehorend aan de fotostudio.
- Op de dakverdieping worden 2 slaapkamers, een badkamer en een wasplaats voor de eengezinswoning voorzien.

De huidige **tuin** gelegen aan de voorzijde van het hoofdgebouw met een oppervlakte van ca. 315m² wordt behouden. Het verhardingsaandeel van deze tuinzone -ca. 153m²- blijft ook ongewijzigd.

Op de bestaande verharding wordt achteraan het perceel een kleine **tuinberging** voorzien (ca. 5m²).

Noot van de omgevingsambtenaar: De bestemming van het afgesplitste deel van de dwarse vleugel, dat voortaan behoort tot het perceel Rabotstraat nr. 14, wordt in deze aanvraag niet gewijzigd. Dit gedeelte blijft behouden als gemeenschapsvoorziening op buurniveau. Een eventuele functiewijziging van dit deel van het oorspronkelijke gebouwenensemble dient het onderwerp te zijn van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 24/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de sloop van het sanitair blok. (OMV_2024099636)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 15/03/1965 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de annexen achteraan de beneden- en eerste verdieping. (KW B-2-65)
- * Op 06/05/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een muurtje en plaatsen van een hekken. (1988/163)
- * Op 18/01/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de restauratie van een monument tot socio-culturele ruimte en aanbouwen van een sanitair blok. (2006/746)
- * Op 14/08/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het verwezenlijken van een doorgang naar het sint - elisabethhuis en uitbreiding speelterrein basisschool de muze. (2007/63)
- * Op 25/06/2009 werd een weigering afgeleverd voor het rooien van een boom, mogelijks een notenboom. (2009/401)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 29 juli 2025 onder ref. kenmerk 4.002/44021/32.144). Zie bijlage op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL 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 aanvraag is **niet** overeenstemming met de voorschriften:

Binnen dit BPA geldt voor het betrokken perceel een maximale diepte van 16 meter vanaf de rooilijn voor de strook waarin hoofd- en bijgebouwen zijn toegelaten. Het bestaande hoofdgebouw strekt zich echter verder uit dan deze 16 meter, en bevindt zich dus deels in de tuinstrook.

De huidige functie als gemeenschapsvoorziening op buurtniveau is conform de BPA-voorschriften, aangezien dergelijke voorzieningen zijn toegelaten in de tuinstrook. De voorgestelde functiewijziging naar een eengezinswoning met een fotostudio als nevenbestemming wijkt echter af van deze voorschriften.

In de aanvraag wordt in het gedeelte van het hoofdgebouw dat zich voorbij de 16 meter bevindt hoofdzakelijk een fotostudio voorzien. Aangezien ook dienstverlening niet is toegestaan in de tuinstrook volgens het BPA, vormt dit een formele afwijking van de geldende bestemmingsvoorschriften.

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

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegnis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De aanvraag tot afwijking- nl. een bestemmingswijziging- 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.

Voorliggend perceel bevindt zich 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. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie:

Het project sluit aan bij de doelstellingen van de **nota Ruimtelijk Rendement van de Stad Gent**, die inzet op een efficiënter en gemengd ruimtegebruik binnen het bestaande stedelijk weefsel.

De voorgestelde **bestemmingswijziging van een gemeenschapsvoorziening naar een eengezinswoning met een fotostudio in nevenfunctie** draagt bovendien bij aan een verminderde impact op de omgeving, in het bijzonder in de kern van het bouwblok. Waar de huidige functie potentieel een grotere publieksstroom en activiteit genereert, zorgt de nieuwe invulling voor een rustiger gebruik dat beter aansluit bij het woonkarakter van de omgeving.

De fotostudio als nevenbestemming is kleinschalig en past zich goed in het geheel in, zonder afbreuk te doen aan het erfgoedkarakter of de woonfunctie van het pand.

Conclusie: Hoewel de aanvraag niet in overeenstemming is met de BPA-voorschriften inzake toegelaten functies in de tuinstrook, wordt de afwijking stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht op basis van de VCRO en het ruimtelijk rendementbeleid van de Stad Gent. De functiewijziging respecteert het erfgoedkarakter van het Elisabethhuis, vermindert de impact op de omgeving, draagt bij aan een gemengd en levendig stedelijk weefsel, en biedt een kwalitatieve woonomgeving met een passende nevenactiviteit.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- **gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).**
De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Er gebeuren werken aan de afwatering waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een minimale inhoud van 7500 l. Dit is conform de voorschriften.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

In afwijking van de standaardverplichting tot infiltratie op maaiveldniveau, wordt in deze aanvraag een uitzondering gevraagd omwille van het niveauverschil tussen het lager gelegen koerdeel en de hoger gelegen tuin. Deze afwijking kan slechts worden toegestaan **mits de integratie van een ondergrondse infiltratievoorziening**. De ondergrondse infiltratievoorziening moet voldoen aan de bepalingen van de Vlaamse Gewestelijke Hemelwaterverordening, waaronder:

- Een **infiltratieoppervlakte van minimaal 8%** van de afwaterende oppervlakte;
- Een **buffervolume van minimaal 33 liter per m²** afwaterende oppervlakte (in dit geval 3.597 l);
- Een **geschikte bodemdoorlatendheid** en voldoende afstand tot de hoogste grondwatertafel;
- Een **voorbehandeling** van het hemelwater (bv. zandvang of filter) om verstopping te voorkomen;
- Een **toegankelijke en onderhoudsvriendelijke uitvoering**, zoals infiltratiekolken, -palen of -putten, correct aangesloten op het afvoersysteem.

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstofuitstoot

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Lozing

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

conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag 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.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2025 tot en met 30 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

Het pand is opgenomen in de **vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed**, daarnaast zijn **de gevels en daken beschermd als monument** onder de benaming 'Elisabethshuis: gevels en daken en achterbouw' (besluit van 12/04/1995). De bescherming is gebaseerd op het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde. Het pand maakt tevens deel uit van het goedgekeurde beheersplan "[Gent - Sint-Elisabethbegijnhof met omgeving](#)".

De cultuurhistorische waarde van het pand komt tot uiting in de volgende elementen:

- Gevels: indeling, geleding, ritmering, materialisatie en authentiek buitenschrijnwerk (beschermd als monument).
- Daken: volume en afwerkingsmateriaal (beschermd als monument).
- Hoofdstructuur: dragende muren, houten roosteringen, moer- en kinderbalken, dakconstructie, keldergewelven en trappartijen.
- Indeling: kenmerkende en grotendeels intact bewaarde plattegrond.
- Ruimtelijkheid: voortvloeiend uit hoofdstructuur en indeling.

- Authentieke interieurelementen: o.a. schouwen, stucwerkplafonds, binnenschrijnwerk en lambrisering.

De aanvraag omvat de opsplitsing van het monument in twee afzonderlijke panden, de functiewijziging van een deel van het pand van gemeenschapsfunctie naar een eengezinswoning met nevenfunctie en de bouwkundige werken in functie van stabiliteit en inrichting.

Uit bouwkundig en historisch onderzoek blijkt dat het pand deel uitmaakt van een groter historisch complex met een gefaseerde bouwgeschiedenis. De huidige configuratie, bestaande uit een hoofdgebouw met dwarse vleugel en een doorsteek naar het aanpalende pand aan het Sint-Elisabethplein (Rabotstraat 14), is het resultaat van opeenvolgende bouwfasen. De voorgestelde opsplitsing volgt de grens tussen twee duidelijk onderscheiden bouwfasen, wat aansluit bij de historische ontwikkeling van het complex. De bestaande scheidingsmuur, die zich in slechte bouwfysische staat bevindt, wordt vervangen op een wijze die technisch noodzakelijk is en erfgoedkundig verdedigbaar.

De bouwfysische toestand van het gebouw is slecht, met onder meer zwamaantasting van houten structuren. De aanvraag voorziet in een gedetailleerde aanpak waarbij behoud en herstel van balken wordt afgewogen. De moerbalkenstructuur blijft grotendeels behouden, wat positief wordt beoordeeld.

Bij de inrichting tot woning met nevenfunctie blijft de indeling van de oorspronkelijke woning afleesbaar. De waardevolle trap en schoorsteenmantels blijven behouden. De bijkomende indeling heeft geen negatieve impact op deze waardevolle elementen en de ruimtelijkheid van de oorspronkelijke woning.

Toelatingsplichtige werken

Voor de restauratie en consolidatie van de volledige tuinvleugel en een deel van het oostelijk dwarshuis werd op 26/06/2025 een toelating verleend door het College van Burgemeester en Schepenen. Deze omvat gevel- en dakrestauratie en de restauratie en vernieuwing van het schrijnwerk. De huidige aanvraag omvat dezelfde documenten als deze toelating, daarom worden de voorwaarden uit deze toelating opnieuw herhaald.

Voor de dakwerken incl. de isolatie van het oostelijke dwarshuis werd een afzonderlijke toelating verleend op 24/07/2025 het College van Burgemeester en Schepenen. De voorwaarden die betrekking hebben op deze aanvraag, worden overgenomen.

De aanvraag voorziet de plaatsing van zonnepanelen op het zuidelijke dakvlak van de tuinvleugel. De erfgoednota bevat geen specificaties over het uitzicht of legpatroon van de panelen daarom worden er voorwaarden hierover opgenomen.

Conclusie

De aanvraag heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van het pand. Mits naleving van onderstaande voorwaarden worden de artistieke en historische waarden van het pand niet aangetast.

Voorwaarden ikv de toelatingsplichtige werken:

- Verfresten op de gevels mogen enkel verwijderd worden met een zachte reinigingstechniek (zoals decaperen of torbostralen). Zandstralen is niet toegestaan.
- Voorafgaand aan de uitvoering moet een staal van de te vervangen baksteen worden voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

- De voegmortel dient een kalkmortel te zijn. De samenstelling en een proefvlak moeten vooraf worden voorgelegd.
- Het afwerkingssysteem en de kleur van de tuingevel (minerale dunpleister op kalkbasis) moeten vooraf worden voorgelegd.
- Het type steenherstelmortel en een proefvlak (inclusief bekapping) moeten vooraf worden voorgelegd.
- Dakisolatie van de tuingevel mag uitsluitend aan de binnenzijde worden aangebracht. Het toevoegen van een boordplank van ca. 20 cm en het verbreden van de dakgoot worden niet toegestaan. De dakisolatie van het deel van het oostelijk dwarshuis mag aan de buitenzijde worden aangebracht, conform de toelating van 24/07/2025. De knik in het dakvlak aan de oostzijde van het oostelijk dwarshuis moet behouden blijven.
- Bestaand en nieuw schrijnwerk moet worden afgewerkt met lijnolieverf of alkydharsverf. De kleur dient vooraf te worden voorgelegd.
- De zonnepanelen panelen, inclusief randen en zichtbaar montagemateriaal, zijn mat en egaal van kleur en worden dicht op het dakvlak geplaatst, ze worden in een heldere, eenduidige vorm gelegd waarbij de panelen aaneengesloten worden geplaatst volgens een rechthoekig patroon met lijnen parallel aan de dakranden. De leidingen en kabels moeten binnen het gebouw een route volgen die historisch waardevolle materialen en constructies ontziet of omzeilt. De panelen zijn reversibel geplaatst en bevestigd (zonder schade verwijderbaar).

2/ Woonkwaliteit en impact op de omgeving

De aanvraag voorziet op het perceel Rabotstraat nr. 9 in een omvorming van een gemeenschapsvoorziening op buurtniveau naar een eengezinswoning, met een fotostudio als nevenbestemming. Deze wijziging impliceert een verschuiving van een collectieve naar een meer private invulling, met behoud van een beperkte professionele activiteit.

Ruimtelijk beleid

In afwijking van de voorschriften van het geldende Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) wordt deze functiewijziging als ruimtelijk aanvaardbaar geëvalueerd, in het licht van de nota Ruimtelijk Rendement van de Stad Gent. Deze nota stimuleert een efficiënt en gemengd ruimtegebruik, waarbij functiewijzigingen die bijdragen aan een duurzame invulling van het stedelijk weefsel positief worden beoordeeld (zie 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN).

Woonkwaliteit en integratie

De nieuwe eengezinswoning biedt een goede woonkwaliteit, met voldoende functionele ruimtes en een kwalitatieve private buitenruimte die bijdraagt aan het wooncomfort.

De fotostudio als nevenbestemming is bescheiden van schaal en past zich goed in het geheel in, zonder afbreuk te doen aan de woonfunctie of de erfgoedwaarde van het pand.

De aanvraag voldoet bovendien aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent, wat betreft onder meer lichtinval, ventilatie, buitenruimte en toegankelijkheid.

Conclusie

De voorgestelde functiewijziging is stedenbouwkundig verantwoord en aanvaardbaar, met respect voor het erfgoedkarakter van het Elisabethhuis, een goede integratie in de omgeving, en een kwalitatieve invulling van het perceel. De combinatie van wonen en een kleinschalige nevenactiviteit draagt bij aan een levendig en gemengd stedelijk weefsel, conform het ruimtelijk beleid van de Stad Gent.

Openbaar domein- Oprit-parkeren op eigen terrein

De huidige oprit leidt niet naar een garage. Toch mag er in de zone gelegen tussen de hoofdgebouwen van huisnr. 7/8 en 11 geparkeerd worden op eigen terrein. De autostaanplaats op eigen terrein heeft bijgevolg een max. diepte van 8m70, startend thv de rooilijn.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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_2025049501 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het opsplitsen, herbestemmen en restaureren van het buurthuis Elisabethhuis van gemeenschapsvoorziening naar een eengezinswoning aan Steven Neyrinck - Laurence Rousseau gelegen te Rabotstraat 9, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Uit externe adviezen

Het advies van Onroerend Erfgoed (advies van 29 juli 2025 met kenmerk 4.002/44021/32.144) moet strikt nageleefd worden.

Behoud van erfgoedwaarde

Voorwaarden ikv de toelatingsplichtige werken:

- Verfresten op de gevels mogen enkel verwijderd worden met een zachte reinigingstechniek (zoals decaperen of torbostralen). Zandstralen is niet toegestaan.
- Voorafgaand aan de uitvoering moet een staal van de te vervangen baksteen worden voorgelegd aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.
- De voegmortel dient een kalkmortel te zijn. De samenstelling en een proefvlak moeten vooraf worden voorgelegd.
- Het afwerkingssysteem en de kleur van de tuingevel (minerale dunpleister op kalkbasis) moeten vooraf worden voorgelegd.
- Het type steenherstelmortel en een proefvlak (inclusief bekapping) moeten vooraf worden voorgelegd.
- Dakisolatie van de tuingevel mag uitsluitend aan de binnenzijde worden aangebracht. Het toevoegen van een boordplank van ca. 20 cm en het verbreden van de dakgoot worden niet toegestaan. De dakisolatie van het deel van het oostelijk dwarshuis mag aan de buitenzijde worden aangebracht, conform de toelating van 24/07/2025. De knik in het dakvlak aan de oostzijde van het oostelijk dwarshuis moet behouden blijven.
- Bestaand en nieuw schrijnwerk moet worden afgewerkt met lijnolieverf of alkydharsverf. De kleur dient vooraf te worden voorgelegd.
- De zonnepanelen panelen, inclusief randen en zichtbaar montagemateriaal, zijn mat en egaal van kleur en worden dicht op het dakvlak geplaatst, ze worden in een heldere, eenduidige vorm gelegd waarbij de panelen aaneengesloten worden geplaatst volgens een rechthoekig patroon met lijnen parallel aan de dakranden. De leidingen en kabels moeten binnen het gebouw een route volgen die historisch waardevolle materialen en constructies ontziet of omzeilt. De panelen zijn reversibel geplaatst en bevestigd (zonder schade verwijderbaar).

Hemelwaterput

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een **pompinstallatie** die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Ondergrondse infiltratievoorziening

Er dient een **ondergrondse infiltratievoorziening te worden geïntegreerd** die voldoet aan de bepalingen van de Vlaamse Gewestelijke Hemelwaterverordening. Deze voorziening moet zodanig worden ontworpen dat ze het vereiste buffervolume kan opvangen en het hemelwater gecontroleerd en vertraagd in de bodem laat infiltreren. Daarbij moet rekening worden gehouden met de minimale infiltratieoppervlakte, de bodemdoorlatendheid, de afstand tot de grondwatertafel, en de noodzaak tot voorbehandeling van het afstromende water.

Een toegankelijke en onderhoudsvriendelijke uitvoering, zoals infiltratiekolken, -palen of -putten, correct aangesloten op het afvoersysteem.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer. De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk
https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 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.

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

Openbaar domein- Oprit-parkeren op eigen terrein

Er mag in de zone gelegen tussen de hoofdgebouwen van huisnrs. 7/8 en 11 geparkeerd worden op eigen terrein. De autostaanplaats op eigen terrein heeft een max. diepte van 8m70, startend thv de rooilijn.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter, de bestaande oprit, op het openbaar domein worden toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

Het is niet toegestaan om als bouwheer 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. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads kantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig 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 vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 opvragen 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.

2025_CBS_08134 - OMV_2025049501 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen, herbestemmen en restaureren van het buurthuis Elisabethhuis van gemeenschapsvoorziening naar een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Rabotstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025049501

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_Elisabethhuis_D_N_01_raam R01.pdf	35wEetIDRKYByJG2Mboa/g==
BA_Elisabethhuis_D_N_01_raam R02-R03.pdf	D5xknc9sm9GAsFYSXpbe2A==
BA_Elisabethhuis_D_N_04_raam R05.pdf	Bytbv7Gmwu9qOWWck4Fuyg==
BA_Elisabethhuis_D_N_04_raam R06.pdf	AaVbDYFSUAXP3MrYuDXBGg==
BA_Elisabethhuis_G_B_01_voorgevel.pdf	JTeA85XGKNH/WIQxC3x1Ug==
BA_Elisabethhuis_G_B_02_rechtergevel 1.pdf	2TeMYmSIFkQ438gjIloOmw==
BA_Elisabethhuis_G_B_03_rechtergevel 2.pdf	GzEz+/Nkxp+Tk5Kr3LGzPw==
BA_Elisabethhuis_G_B_04_achtergevel.pdf	b74UUE0Xf6rTn3900Br/3A==
BA_Elisabethhuis_G_B_05_linkergevel.pdf	rqJxZv0hTayEoPWWLhk9tQ==
BA_Elisabethhuis_G_N_01_voorgevel.pdf	Thv4g84pKcm+JjtMi6YWIA==
BA_Elisabethhuis_G_N_02_rechtergevel 1.pdf	pYfgEsW0E71iSmgkZn54fg==
BA_Elisabethhuis_G_N_03_rechtergevel 2.pdf	3n+VRHvIJhldw/WyWGcZGg==
BA_Elisabethhuis_G_N_04_achtergevel.pdf	xoLP336AUI2BgJ5xhOzCrA==
BA_Elisabethhuis_G_N_05_linkergevel.pdf	eHahKx6isdHBw8s8G/Ho/w==
BA_Elisabethhuis_G_N_06_tuinberging.pdf	NGrCcJMySGiQjvbaGGrofQ==
BA_Elisabethhuis_I_B_01_inplanting.pdf	aT1gXvzN+PiAzr0DedpM8g==
BA_Elisabethhuis_I_N_01_inplanting.pdf	NxCc4jjFEgdr83MqnSLZYw==
BA_Elisabethhuis_L_N_01_legende.pdf	/tSvxMWCQ4+xwzwEFw3UgQ==
BA_Elisabethhuis_P_B_01_N+00.pdf	Gz8CJkijcVOblf8QpTrqHg==
BA_Elisabethhuis_P_B_02_N+01.pdf	5z55S54+2ZCYieOxNadKzg==
BA_Elisabethhuis_P_B_03_N+02.pdf	b3gtlbUpZxKM2fyxOzWA/Q==

BA_Elisabethhuis_P_N_01_N-01.pdf	N43FelR8/de2Qcl3CBvN/w==
BA_Elisabethhuis_P_N_02_N+00.pdf	N59wTY/2z3PMsW/KjOUb0Q==
BA_Elisabethhuis_P_N_03_N+01.pdf	g8Gtu83XoNzOUxDbXvH7jA==
BA_Elisabethhuis_P_N_04_N+02.pdf	1tTKr4gbMqA+ELDCPIBi6Q==
BA_Elisabethhuis_S_B_01_doorsnedeAA.pdf	B8MOftS9dUa6U/XC6mQrAQ==
BA_Elisabethhuis_S_B_02_doorsnedeBB.pdf	2bdG4prL4Ui+LEThACcyLA==
BA_Elisabethhuis_S_B_03_doorsnedeCC.pdf	gXkbYqTW/eRcEy90eIVCDQ==
BA_Elisabethhuis_S_N_01_doorsnedeAA.pdf	6V21OWFZVpo2ukyf0wJK/Q==
BA_Elisabethhuis_S_N_02_doorsnedeBB.pdf	ylLZT2JlNu28XZKLPT4Dpg==
BA_Elisabethhuis_S_N_03_doorsnedeCC.pdf	3N88t+651y8NxZej2LEAqg==
BA_Elisabethhuis_T_B_01_terreinprofiel.pdf	1qdImD++PB6HdiG0TQIU1A==
BA_Elisabethhuis_T_N_01_terreinprofiel.pdf	k0ym/zsVh5y5c8/PkNFIGQ==