



2026_CBS_01341 OMV_2025127579 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bestaande loods en naastliggende gebouw tot 2 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van de loods en het gedeeltelijk verwijderen van verhardingen - met openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

Piet Faveere met als contactadres Rijsenbergstraat 57, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025127579) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 november 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van de bestaande loods en naastliggende gebouw tot 2 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van de loods en het gedeeltelijk verwijderen van verhardingen
- Adres: Rijsenbergstraat 57 en 57A, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 211A6 en 211F6

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 december 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 februari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Het terrein uit voorliggende aanvraag bevindt zich achter het woonlint van de Rijsenbergstraat, in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. Het woonlint bestaat voornamelijk uit rijwoningen, opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen en afgewerkt met hellend dak. De achterzijde van het terrein paalt aan de tuinen van de Duifhuisstraat.

Het terrein in kwestie is bereikbaar via een onderdoorgang bij woning Rijsenbergstraat 55 (bestaand recht van doorgang). Het terrein heeft een breedte van 31,77 meter en een diepte van 39,99 meter. Op vandaag is het bebouwd met een bedrijfsloods (deels opgebouwd uit 2 bouwlagen, deels uit 1 bouwlaag) en een vrijstaand volume (één bouwlaag met zadeldak) waarin de kantoren/ontvangstruimte bij de loods gevestigd waren. De loods is gebouwd tot op de zuidelijke en westelijke perceelsgrens.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag voorziet het verbouwen van de bestaande loods en voormalige kantoorgebouw tot 2 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van de loods en het gedeeltelijk verwijderen van verhardingen.

Programma

In de voormalige loods en kantoorgebouw worden twee eengezinswoningen ingericht, elk met een eigen voordeur die uitgaat op een gemeenschappelijke buitenruimte. De bestaande structuur van zowel de loods als het kantoorgebouw blijft behouden. Bepaalde delen van muren en daken worden gesloopt en er worden nieuwe verbindingsvolumes toegevoegd om de twee woningen logisch in te passen.

Linkse woning (met de rug naar de Rijsenbergstraat):

Deze woning telt twee bouwlagen, omvat vier slaapkamers en beschikt over een privatieve buitenruimte van ongeveer 135 m². Ze wordt volledig binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd.

Rechtse woning:

Deze woning wordt voorzien in één bouwlaag, omvat twee slaapkamers en heeft een privatieve buitenruimte van circa 468 m². Voor deze woning wordt een nieuw verbindingsvolume gebouwd tussen de loods en het voormalige kantoorgebouw. Voor het overige wordt deze ook volledig binnen het bestaande bouwvolume gerealiseerd.

Volume

Bovenvermelde herbestemmingen gaan gepaard met het gedeeltelijk slopen van de loods, m.u.v. het merendeel van de bestaande buitenmuren. Intern worden wel nieuwe structuren voorzien zoals binnenspouwbladen en betonplaten, het nieuwe dak betreft een groendak (m.u.v. het schilddak van het oude kantoorgebouw).

De scheimuur t.h.v. de patio van de linkse woning wordt deels verlaagd, over de diepte van de patio (4,72 m) tot een hoogte van 2,30 m (verlaging van 1,70 m). Verder wordt dezelfde afbraak doorgetrokken t.h.v. de buitenruimte van deze woning, dit over een totale lengte van 21,40 m. Dit betreft een verlaging van de tuinmuren van woningen Rijsenbergstraat 49 en Duifhuisstraat 30 en 32.

Het nieuwe tussenvolume neemt dezelfde hoogte aan als de nieuwe hoogte van het gelijkvloers gedeelte van de loods en wordt afgewerkt met een groendak (kroonlijsthoogte 3,30 m). Het voormalig kantoorgebouw blijft voor wat betreft volume behouden, en wordt enkel gedeeltelijk voorzien van een nieuwe gevelafwerking.

Buitenaanleg

De toegangsweg (voorbij het recht van doorgang) wordt voorzien van een halfverharding (grasdallen) dat toegang biedt tot de woningen en garages (109 m²).

De aanwezige bomen blijven behouden. In de tuinzones van de woningen in de loods wordt telkens een terras voorzien met een oppervlakte van 20 à 30 m².

Verder worden er in elke privatieve buitenruimte de nodige infiltratiegrachten voorzien.

Wijzigingen tov OMV_2022049960 en OMV_2022049960

Voor het perceel werden eerder al gelijkaardige omgevingsvergunningsaanvragen ingediend, maar deze werden telkens geweigerd omdat ze strijdig waren met het algemeen bouwreglement, omdat er onduidelijkheden bestonden over verschillende erfdoelbestemmingen—onder meer met betrekking tot de brandweernormering en de rioolaansluiting—waardoor de uitvoerbaarheid van de aanvraag niet kon worden gegarandeerd, en omdat de voorgestelde toename van de woondichtheid als niet wenselijk werd beoordeeld voor deze site.

Ten opzichte van de eerdere aanvragen werd het project op meerdere punten aangepast, waaronder het terugbrengen van het aantal voorziene woningen van vier naar twee.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 13/08/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning. (OMV_2020048743)

* Op 28/07/2022 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de bestaande loods en naastliggende gebouw tot 4 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van bestaande constructies (loods) en deels verwijderen van aanwezige verharding. (OMV_2022049960)

* Op 30/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de bestaande loods en naastliggende gebouw tot 4 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van bestaande constructies (loods) en deels verwijderen van aanwezige verharding. (OMV_2022150773)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 28/01/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een drukkerij. (Litt. R-28-62)

* Op 08/06/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een tuinpaviljoen en het oprichten van een ontvangst- en bureauimte. (2000/360)

Volgend stedenbouwkundig misdrijf is gekend:

* Er werd op 17 januari 2018 vastgesteld dat de bureel- en ontvangstruimte ook een woonfunctie heeft. De stedenbouwkundige vergunning sluit deze laatste functie expliciet uit. De aanwezige keuken is evenwel mee vergund. Er werd geen aanmaning verstuurd. Het gebruik van de bureel- en ontvangstruimte als woonegelegenheid is een verjaard bouwmisdrijf.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het Omgevingsloket na te lezen:

3.1. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 4 december 2025 onder ref. 5000116706:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

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

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn. Indien u hieromtrent nog vragen hebt, kunt u ons altijd contacteren.

3.2. Proximus

Gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 10 december 2025:

Proximus voorziet geen uitbreidingen voor de aansluiting van dit project.

Aanvragen tot aansluiting op het Proximus netwerk kunnen door de aanvrager gericht worden naar onze klantendienst via het nummer 0800 22 800.

In functie van de beschikbare capaciteit van onze infrastructuur op dat moment, bekijken we de mogelijkheden om een aansluiting te voorzien.

Aanvragen tot het verplaatsen of verwijderen van onze infrastructuur kan aangevraagd worden via www.proximus.be/afbraak.

3.3. Wyre

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 1 december 202:

Aansluitbaar Wyre:

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rijsenberg' (Besluit tot goedkeuring door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor binnenkern en zone voor tuinen 2.

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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- 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).
- 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.

Hemelwaterput

Per woning wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Hergebruik is voorzien voor dienstkranen in beide garages/wasplaats en tuinen en irrigatie van de groendaken bij droge periodes.

Groendak

Alle platte daken worden als groendak voorzien en zijn aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Infiltratievoorziening

De overloop van de hemelwaterputten worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Er worden twee wadi's aangelegd: 8,7 m² - 2620 liter (diepte 30 cm) en 13,1 m² - 3930 liter (diepte 30 cm).

Verharding

Alle buitenverhardingen worden voorzien als waterdoorlatende verhardingen.

Voor waterdoorlatende verhardingen gelden volgende richtlijnen:

Indien de waterdoorlatende verharding geen afvoer heeft: GSV hemelwater is niet van toepassing als deze kan afvloeien naar een onverharde zone op eigen terrein, waar het kan infiltreren.

- Indien de helling $\geq 2\%$ bedraagt deze onverharde zone minimum 25%.
- Indien de helling $< 2\%$ wordt verondersteld dat het water gewoon zal infiltreren op de waterdoorlatende verharding zelf.
- Indien de waterdoorlatende verharding een afvoer heeft dient deze aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

- Indien de helling $\geq 2\%$: de verharding moet volledig meegeteld worden bij de 'afwaterende oppervlakte' om de grootte van de infiltratievoorziening te bepalen.
- Indien de helling $< 2\%$: de verharding moet niet meegeteld worden bij de 'afwaterende oppervlakte' om de grootte van de infiltratievoorziening te bepalen. De afvoer wordt in dit geval beschouwd als een noodoverloop van de waterdoorlatende verharding. De afvoer ligt op maaiveldniveau of hoger en niet in de fundering van de waterdoorlatende verharding.

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

De voorwaarden die voortvloeien uit de verordening moeten worden ontworpen en uitgevoerd conform de richtlijnen zoals uiteengezet in het Technisch Achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans op een gedeelte van het project dat niet bebouwd is/wordt.

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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.

Volgens de aanvraag werden er verschillende maatregelen in acht genomen gezien de ligging watergevoelig kan worden in een toekomstig klimaat:

- Een groot onderdeel van de bestaande loods wordt gesloopt met als resultaat het creëren van tuinzones of waterdoorlatende zones. Deze zones geven meer plaats aan de bestaande groen. Er wordt voorzien bijkomende groenaanleg op deze zones.
- De binnenpas van de woningen worden 20 cm hoger voorzien dan de hoogste buitenpas (en tot 60 cm tov de laagste buitenpas). Gezien de woningen op een binnengebied met tuinen liggen is er veel onverharde zone errond.
- Buitenverhardingen worden beperkt tot de strikt nodig, en deze zijn waterdoorlatend.
- Er worden grotendeels semi-intensieve groendaken voorzien, waardoor de buffercapaciteit van deze onderdelen tussen 80 en 130 l/m² zal zijn (dus ruim boven het minimum 50 l/m²).
- De overloop van de hemelwaterputten en de infiltratievoorzieningen worden voorzien met infiltratiebuizen van diam. 200 of 400 (volgens dekking), waardoor een bijkomende infiltratie/buffervolume voorzien wordt. Deze volume wordt buiten de berekening van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) voor hemelwater beschouwd, waardoor de reële infiltratie- en buffercapaciteit veel hoger zal zijn bij zware storm.

- Overlopen van regenwaterputten, infiltratie worden beveiligd tegen terugslag door middel van terugslagkleppen.
- Er wordt geen kelder of kruipkelder voorzien.

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

Ligging en biologische waarderingskaart

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Wel wordt gewerkt tot zeer nabij bestaande bomen. Om de impact op de aanwezige bomen te kennen is een nota 'Boomadvies bij bouwen' (Boomzorg Vercamer) opgesteld. Onze dienst kan het bouwdoossier gunstig beoordelen indien effectief de voorgestelde randvoorwaarden met betrekking tot boombescherming worden uitgevoerd (ondermeer mbt afbraakwerken onder begeleiding van een boomdeskundige, plaatsen afsluitingen tijdens werf, vermijden grondverdichting).

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

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

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

Afvalwater

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 mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 december 2025 tot en met 8 januari 2026. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

De bezwaarschrijver merkt op dat in de achtergevel van het geplande bouwproject twee transparante ramen op de eerste verdieping zijn voorzien, met rechtstreekse inkijk op de percelen gelegen langsheen de Rijsenbergstraat.

Hoewel op het gelijkvloers een klimplant wordt voorzien om inkijk te beperken, blijft het privacyprobleem op de eerste verdieping bestaan.

De bezwaarschrijver verzoekt daarom dat beide ramen op de eerste verdieping in **mat glas** worden uitgevoerd om wederzijdse privacy te waarborgen.

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

De aangebrachte bezwaren inzake mogelijke inkijk via de ramen op de eerste verdieping worden zorgvuldig weerlegd op basis van zowel wettelijke bepalingen als stedenbouwkundige overwegingen. De afstand tussen de geplande ramen en de perceelsgrens bedraagt **2,78 m**, wat volledig conform is met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot zichtvensters. Bovendien bedraagt de afstand tussen deze ramen en de achtergevels van de woningen in de Rijsenbergstraat **meer dan 25 m**, waardoor er in de praktijk geen directe inkijk ontstaat. In een stedelijke context is het bovendien eigen dat bebouwing dichter bij elkaar wordt ingepland; in dit geval worden de gehanteerde afstandsmaten als **ruim voldoende** beschouwd om de privacy te waarborgen.

Verder wordt benadrukt dat het gebruik van **mat glas** een **vergunningsvrije** en stedenbouwkundig **toelaatbare** ingreep is, mocht dit alsnog overwogen worden. Met het oog op een goede verstandhouding tussen naburige eigenaars stelt de stad steeds voor om in **overleg te treden** met de betrokken eigenaars om eventuele bezorgdheden omtrent privacy te bespreken en samen tot een praktische, wederzijds aanvaardbare oplossing te komen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

Het voorzien van het bestaande bedrijfsgebouw naar een woonprogramma is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en is aldus principieel aanvaardbaar. Het gewicht en typologie van een mogelijk woonprogramma wordt niet verder vastgelegd en betreft een afweging van de goede ruimtelijke ordening.

In deze aanvraag wordt gekozen voor de realisatie van twee grondgebonden eengezinswoningen met twee of vier slaapkamers. Deze woningen bieden een kwalitatieve woonomgeving, beschikken over ruime tuinen en zijn daardoor geschikt voor gezinnen. Het project neemt bovendien gerichte maatregelen om de inkijk op aanpalende tuinen en woningen te beperken: op het gelijkvloers worden geen ramen voorzien die zicht geven op naburige percelen, en enkel op de eerste verdieping van de linkse woning komen twee ramen die buiten het eigen terrein gericht zijn. Omdat deze ramen conform het Burgerlijk Wetboek zijn ingeplant en op voldoende afstand liggen van de woningen in de Rijsenbergstraat (meer dan 25 meter), wordt geoordeeld dat de privacy van de aanpalenden niet wordt geschaad. Daarnaast wordt

substantieel onthard en ontpit ten opzichte van de huidige toestand, wat bijdraagt aan een meer klimaatrobuste inrichting. Vanuit deze overwegingen wordt de voorgestelde densiteit als aanvaardbaar beschouwd.

Volume

Het uitgangspunt van het ontwerp is nagenoeg te vatten binnen het bestaande volume op een beperkte volume-uitbreiding ten gevolge van het na-isoleren van de gevel en het voorzien van een beperkt nieuw tussenvolume na. Ter compensatie wordt ook een deel van de loods gesloopt en worden scheidingsmuren verlaagd. Hoewel er hier en daar dus wel degelijke beperkte (volume)uitbreidingen zijn, wordt gesteld dat de bestaande 'morfologie' of de algehele vorm en volume in hoofdzaak gerespecteerd blijft of niet frappant wordt uitgebreid. De voorziene verlaging van de buitenmuren wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel als positief ervaren.

Erfgoed

Dit bedrijfsgebouw werd gerealiseerd in 1949 en verbouwd in 1963. Dergelijke bedrijfsgebouwen in binnengebied zijn kenmerkend voor de Rijsenbergwijk. Stelselmatig worden deze gebouwen herbestemd.

De voorgestelde functie is verenigbaar met het behoud van de vermelde erfgoedwaarden. De oorspronkelijke structuur vormt de basis van het ontwerp. Delen van het gebouw worden gesloopt in functie van buitenruimte en voldoende natuurlijke lichtinval.

Bij de beoordeling van projecten hanteert Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg het principe van zinvol behoud: *'Zinvol behoud betekent dat we behouden wat waardevol is en loslaten wat geen meerwaarde voor het erfgoed zelf of voor zijn context heeft. We vertrekken dus van de erfgoedwaarden en hanteren die als basis om nieuwe ingrepen te beoordelen. Authenticiteit en samenhang zijn sleutelbegrippen in relatie tot zinvol behoud.'*

Vanuit dit principe kan er akkoord worden gegaan met de gedeeltelijke sloop van het pand, op voorwaarde dat de typologie en volumetrie voldoende afleesbaar blijven. Dit is hier nog net voldoende het geval.

Behoud bestaand groen

De Rijsenbergwijk heeft een waardevol groen karakter dat in alle omstandigheden moet worden gevrijwaard. Om het bestaande groen—en in het bijzonder de twee waardevolle eiken—zowel tijdens de werken als nadien te beschermen, wordt als voorwaarde opgenomen dat de voorgestelde boombeschermingsmaatregelen, zoals beschreven in de bijgevoegde nota, effectief moeten worden uitgevoerd.

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_2025127579 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 verbouwen van de bestaande loods en naastliggende gebouw tot 2 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van de loods en het gedeeltelijk verwijderen van verhardingen aan Piet Faveere gelegen te Rijsenbergstraat 57 en 57A, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

De voorwaarden die opgenomen zijn in het advies van Fluvius (dd. 4 december 2025 met kenmerk 5000116706) moeten worden nageleefd.

Boombescherming:

De voorgestelde randvoorwaarden uit de toegevoegde nota 'Boomadvies bij bouwen' (Boomzorg Vercamer) met betrekking tot boombescherming worden uitgevoerd (ondermeer mbt afbraakwerken onder begeleiding van een boomdeskundige, plaatsen afsluitingen tijdens werf, vermijden grondverdichting).

Groendak:

Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

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.

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

Privéwaterafvoer:

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

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:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

Waterhuishouding – overstromingsveilig bouwen:

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://vmm.vlaanderen.be/beleid/waterbeleid/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.

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).

Rookmelder:

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2026_CBS_01341 - OMV_2025127579 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van de bestaande loods en naastliggende gebouw tot 2 eengezinswoningen na het gedeeltelijk slopen van de loods en het gedeeltelijk verwijderen van verhardingen - met openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025127579

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_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_01_Gevel 1 NT.pdf	rPu2QrD9WHSyJtTvH+57sg==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_01_Gevel 1 BT.pdf	RooyPB1Rps6qFzThFm1p0g==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_02_Gevel 2 BT.pdf	HQ4WGbniG1NuZrVTAcG9CQ==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_03_Gevel 3 BT.pdf	xds5ARYRqh61ckJzXOiFKA==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_04_Gevel 4 BT.pdf	q8n08c5BqOXTbJQmhozu0g==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_05_Gevel 5 BT.pdf	hk50t5bf337Mh2LD8lpyqg==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_06_Gevel 6 BT.pdf	XbRBWFG4ip7yDAXqWa4Oca==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_07_Gevel 7 BT.pdf	wiU4UTy6u0Y64LG5DtaYfA==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_B_08_Gevel 8 BT.pdf	u6RD4j5HgygNeZPELGeO0Q==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_02_Gevel 2 NT.pdf	I5lk2hi8yZ2lwKBu9n/h8g==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_03_Gevel 3 NT.pdf	3d9r/rgGslqpkajtqH36vg==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_04_Gevel 4 NT.pdf	bgeTYqqzJb7y9oT8mw8lkQ==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_05_Gevel 5 NT.pdf	+lWbZ0h4me7CUNUU4Rkcmw==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_06_Gevel 6 NT.pdf	7/CUeENB+P0VsnFXZiH1zg==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_07_Gevel 7 NT.pdf	Fc+gO7h3kQeZpVSqhtJZmQ==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_G_N_08_Gevel 8 NT.pdf	HGm6fjnQGBtmxw7bJmBOWw==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_I_B_01_Inplantingsplan BT.pdf	keIVTRZcJ2Nej4TWBRMcbQ==
BA_Rijsenbergstraat 57-57A_I_N_01_Inplantingsplan NT.pdf	dxEVkK1HY5N1zd/W4pgfkW==
BA_Rijsenbergstraat 57-	ipHgCKijo5qS9WwpDW/F/A==

57A_L_B_01_Legende BT.pdf	
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_L_N_01_Legende NT.pdf	zOpylrkORHEqb1pqmQ/ylQ==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_P_B_01_Funderings- en rioleringsplan BT.pdf	+CTdJ2g+4uWnzAuxwmOVVA==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_P_B_02_Gelijkvloers BT.pdf	BzMozaX5YoyF9gpJ9nJkFQ==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_P_B_03_Eerste verdieping BT.pdf	uPEjyJKLI1m1gL5JAtaaQQ==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_P_N_01_Funderings- en rioleringsplan NT.pdf	EEfXw/B7mfd8x+l2V0+32g==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_P_N_02_Gelijkvloers NT.pdf	0Jq8h2fkDwG2e7E3cR4cDw==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_P_N_03_Eerste verdieping NT.pdf	Is56a4ZsjoVI4SvKV1yLjg==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_S_B_01_Snede 1 BT.pdf	rHZvJivl38kdvb+hXVmE+w==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_S_N_01_Snede 1 NT.pdf	aV7zrKXf7PfhFZFaM/Tghg==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_S_N_02_Snede 2 NT.pdf	Ag8Ap2K7XCTBwtcllaA3ZA==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_S_N_03_Snede 3 NT.pdf	JvH819ijhUp6X1Wxlz/R/Q==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_S_N_04_Snede 4 NT.pdf	djlraTGXaTxIMUZI2UC0UA==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_T_B_01_Terreinprofiel AA BT.pdf	P1nSsr69v0EZHsTAVJbuNQ==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_T_B_02_Terreinprofiel BB BT.pdf	PJ41aLN1VEC3TPlZDcuiEw==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_T_N_01_Terreinprofiel AA NT.pdf	C4X1wZpbSdW0Z3waWZ2X5A==
BA_Rijsenbergstraat 57- 57A_T_N_02_Terreinprofiel BB NT.pdf	J1XdN7/9boaumcOURFYsUg==