



2026_CBS_03095 OMV_2025075898 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 9 april 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

PORTAFORTUNA BV met als contactadres Meilegemstraat 26, 9630 Zwalm heeft een aanvraag (OMV_2025075898) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 februari 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonentiteiten
- Adres: Rijsenbergstraat 8E, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 255S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 20 februari 2026.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 1 april 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

De aanvraag heeft betrekking op een geheel van 3 percelen gelegen langsheen de Rijsenbergstraat in de wijk 'Stationsbuurt-Noord'. Het is gelegen in een uitgesproken woonbuurt, gekenmerkt door gesloten bebouwing in de directe omgeving van het Sint-Pietersstation.

Morfologie en invulling van de percelen en bebouwing

* Perceel 1 (kad. nr. 255w):

Dit paalt aan de openbare wegen en maakt geen deel uit van de omgevingsaanvraag.

Hierop staat een meergezinswoning met 5 woonentiteiten en een onderdoorgang naar een volledig verharde tuinzone met 4 open autostaanplaatsen.

* Perceel 2 (kad. nr. 255v) : maakt deel uit van de omgevingsaanvraag.

Dit ligt links van de loods en is een koer van 51, m². Voor het overgrote deel in de zone voor tuinen en zone voor binnenkern.

* Perceel 3 (kad. nr. 255s): Maakt ook deel uit van de omgevingsaanvraag.

Gelegen rechts en achter de koer. Volledig bebouwd met een loods (in de 2^e bouwzone). De loods start op ca. 35,50 m achter de rooilijn van de Rijsenberstraat, heeft een totale diepte van 41,30 m en bestaat uit 2 delen: Het voorste deel bestaat uit 2 bouwlagen afgewerkt met een plat dak. Het achterste deel bestaat uit 1 bouwlaag met een sheddak.

Invulling van de loods:

De gelijkvloerse bouwlaag kreeg op 28/2/2008 (OMV-2007/1024) een vergunning voor een ambachtelijk atelier (er voorheen: parkeerruimte).

De 1^e verdieping werd met de vergunning op 28/2/2008 (OMV-2007/1024) volledig vergund als een kantoorruimte.

Stedenbouwkundig misdrijf

De 1^e verdieping van de loods werd echter wederrechtelijk omgevormd tot 1 woonentiteit en betreft een verjaard bouwmisdrijf.

Het aanpalend plat dak gelegen aan de achterzijde van het 1^e verdiep is rechtmatig tot stand gekomen, maar de eventuele inrichting en het gebruik ervan als dakterras niet.

Erfgoed

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

Opname in het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde bevestigt de cultuur-historische waarde van de gebouwen. De loods heeft bovendien een industriële waarde. De aanwezigheid van bedrijfsgebouwen in binnengebied is kenmerkend voor dit deel van de Rijsenbergwijk. Ook om die reden is het gebouw waardevol in zijn specifieke context.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma – Volumes Perceel 2 en 3

1/ Functiewijziging:

* Op de gelijkvloerse bouwlaag werd vergund met een atelier.

Op het inplantingsplan staat dat de huidige en de nieuwe bestemming 'handelspand' is, maar in de grondplannen en de nota staat de bestaande en nieuwe invulling: Enerzijds: parking voor 13 wagens met technisch lokaal. Anderzijds: de inkom, de badkamer, een wc en binnentrap naar de 1^e verdieping'.

* De 1^e verdieping: Hiervoor wordt een regularisatie aangevraagd voor de opdeling van het vergunde kantoor naar 1 kleiner kantoor en 1 woongelegenheden, elk met een eigen toegang.

2/ Aanpassen volumes:

* Het plaatsen van een buitentrap (Breedte: 1,10 m; Lengte: 6,03 m; Hoogte, inclusief borstwering: 4,59 m), tegen de zijgevel van de loods en in functie van de bereikbaarheid van het kantoor.

* Volgens de 2 plannen 'Gevel Nieuw' werd op het platte dak achter de woongelegenheden een dakterras ingericht. Op de zijdelingse perceelsgrenzen en de gevel naar de eigen koer worden houten zichtwanden opgericht tot 2,85 m boven de scheidingsmuren.

Aanpassingen profielen scheidingsmuren

Geen aanpassingen.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Geen aanpassingen.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 02/06/2022 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de commerciële functie naar een flexibele kantoorfunctie in combinatie met een eengezinswoning, het aanleggen van een groenzone en het aanleggen van parkeerplaatsen. (OMV_2021080129)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 08/02/1982 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van particuliere woningen. (1981/610)

* Op 19/04/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee woningen tot één woning (wijziging 81.1610 geweigerd 08/02/1982). (1982/228)

* Op 06/04/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een loods tot stapelruimte voor kleine mechanische onderdelen. (1992/714)

* Op 07/12/2000 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing van een kantoorruimte met autobergplaatsen. (2000/886)

* Op 05/07/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een pand met garage en kantoorruimte (voorstel tot regularisatie). (2001/32)

* Op 28/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor de herbestemming van de autobergplaats tot een ambachtelijk atelier voor het produceren van roomijs. (2007/1024)

* Op 10/07/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 3 schouwen, 5 dubbele koelventilatoren, 1 enkele koelventilator en 1 driedubbele koelventilator op het dak van het bijgebouw (regularisatie). (2008/494)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

-
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 26 februari 2026 onder ref. 064979-005/PV/2026:
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.
-

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

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 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) '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.

In de nota van de omgevingsaanvraag wordt gemeld dat het ontwerp conform is met de bepalingen van het RUP.

Dit is echter foutief.

Bijgevolg werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het RUP op volgende punten:

1/ Zone voor binnenkern: Bebouwingsvoorschriften

“Bebouwing beperkt zich tot de bestaande morfologie. Bij nieuwbouw is de maximale referentiebouwhoogte aangeduid op plan.”

Toetsing: De afwijking voor het dakterras en de zichtschermen wordt negatief

beoordeeld: *Het dakterras over het volledige platte dakvlak houdt een grote inname van de 2^e bouwlaag in, wat niet aanvaardbaar is gelet op de bestaande bebouwde toestand.*

Door toevoeging van de zichtschermen, neemt het bestaande bouwvolume toe, wat strijdig is met het RUP. De zichtschermen leiden tot een opmerkelijke ophoging van de scheidingsmuren met linker-en rechter aanpalende, terwijl deze muren momenteel al een betrekkelijke hoogte hebben.

2/ Zone voor binnenkern: Bestemming

“Toegelaten bestemmingen zijn: kleinschalige bedrijvigheid, kleinschalige kantoren, wonen, gemeenschapsvoorzieningen, dienstverlening, openbare en private groenvoorzieningen, berguimte, fietsenstallingen, garageboxen, autostaanplaatsen in open lucht.

Alle functies zijn mogelijk indien aan volgende randvoorwaarden voldaan wordt:

- geen hinderlijke inkijk t.o.v. bestaande woningen.

- geen hinder door geur, geluid, vrachtverkeer voor de omliggende woonomgeving.”

Toetsing: De afwijking voor het dakterras en de zichtschermen wordt negatief beoordeeld:

De inrichting en ingebruikname van het plat dak als dakterras (gekoppeld aan het wonen) leidt tot een hinderlijke inkijk ten opzichte van de bestaande woningen. Zoals hierboven gesteld, is het voorzien van zichtschermen op de perceelsgrenzen volumineus niet wenselijk, echter zijn deze wel nodig voor het gewenste terrasoppervlak, om de privacy op de aanpalende percelen te kunnen garanderen. Vanop het terras heeft men immers een rechtstreekse inkijk in de aanpalende tuinen. De oppervlakte van het terras is bijgevolg strijdig met het RUP gezien dit hinderlijke inkijk creëert en er bijgevolg zichtschermen nodig zijn als men conform de bebouwingsvoorschriften wil bouwen.

3/ Zone voor tuinen 2: Bebouwingsvoorschriften

“Om een zo groen mogelijke inrichting van de tuinen te realiseren dient minstens 50% van de tuinzone onverhard en groen te worden ingericht. In functie van de noden van het wonen, kan een minimale bebouwing in de tuinzone gerealiseerd worden.”

Toetsing: De afwijking voor de buitentrap wordt negatief beoordeeld.

Het perceel 2 (links van de voorste deel loods) is volledig verhard en perceel 3 (voorste deel loods) is volledig bebouwd.

Dit perceel waarop men de buitentrap wenst te plaatsen, verdraagt geen bijkomende bebouwing. Door de bestaande bebouwing (50%) en de bestaande verharding (50%), wordt het groene karakter van deze zone voor tuinen op geen enkele manier ingevuld.

-> Conclusie: ongunstige beoordeling van de 3 afwijkingen op het RUP.

Bijkomend worden deze afwijkingen ook getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie beoordeling onder punt 9 ‘Omgevingstoets’).

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerkingen en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitaalwoning:

Elke woning moet een individuele functionele berging binnen de woning hebben van minimum 3m².

Ontwerp: Niet conform de bepalingen: er is geen interne berging aanwezig.

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 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.

*De voorliggende aanvraag voorziet een open trap op een bestaande verharding. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.
-> Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.*

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het perceel is 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).

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het

algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

Ligging en biologische waarderingskaart:

- * Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.
- * Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden:

- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoed

Voorliggend ontwerp voorziet in de herbestemming van een bestaand bedrijfsgebouw naar een kantoor met woning. Dit gebeurt met respect voor de bestaande morfologie en volumetrie. De noodzakelijke ingrepen voor deze herbestemming zijn beperkt, reversibel en doen geen afbreuk aan de industriële waarde van het gebouw.

-> Vanuit het erfgoedstandpunt kan akkoord gegaan worden met het voorgestelde ontwerp.

De functiewijziging

* Gelijkvloerse functie:

Het pand in de binnenkern wordt opnieuw ingevuld als garage. Dit wordt positief beoordeeld, deze functie is conform met de bepalingen van het RUP. Het organiseren van parkeren binnen een bestaand bouwvolume, veroorzaakt bovendien minder hinder qua geluid en lichthinder naar de omliggende percelen toe, dan bij een open parkeerruimte.

Bij de indeling van deze parking dient tevens een duidelijk afgebakende fietsenstalling te worden voorzien. (Zie motivatie mobiliteit).

* 1^e verdieping / buitenruimte links van loods:

Voorliggend ontwerp voorziet in de herbestemming van een bestaand bedrijfsgebouw naar een kantoor en 1 woning. Dit gebeurt hoofdzakelijk binnen het bestaande volume en met respect voor de aanwezige industriële erfgoedwaarde. De aanwezigheid van bedrijfsgebouwen in binnengebied is kenmerkend voor dit deel van de Rijsenbergwijk.

De functiewijziging tot kantoorruimte en woonentiteit is principieel aanvaardbaar en conform het RUP. Kantoren vormen, volgens de nota *Ruimtelijk Rendement* in relatie tot de structuurvisie *Ruimte Voor Gent*, een kwetsbaar stedelijke functie in de binnenstad. Het behoud en de inrichting ervan wordt gestimuleerd en overschrijdt de draagkracht van het perceel niet. Het programma wordt aangevuld met 1 woonfunctie. Dit komt de verweving in de omgeving ten goede en is tevens optimaal voor sociale controle. Daartoe zal de loods echter niet louter overdag, maar gedurende de hele dag in gebruik genomen worden. Dit overschrijdt de draagkracht van het perceel niet, indien weloverwogen ingedeeld.

Mits het inrichten van een extra bergruimte van 3m², kan principieel akkoord kan worden gegaan met de inrichting van een woonentiteit. De voorgestelde indeling wordt echter ongunstig beoordeeld omwille van inrichting aan de buitenvolumes, namelijk:

* de inrichting van een groot dakterras met zichtscheren op de perceelsgrenzen.

* de plaatsing van een externe buitentrapp naar het kantoor op de 1^e verdieping.

(beoordeling zie volgende paragraaf).

Aanpassingen aan het buitenvolume

* Dakterras en zichtscheren:

Het inrichten van het plat dak als dakterras met zichtscheren op de perceelsgrenzen wordt negatief beoordeeld:

Dergelijke terrassen worden steeds met de nodige voorzichtigheid benaderd, omdat ze omwille van hun hoogte (gelegen op het 1^e verdiep) en omwille van hun ligging (in de binnenkern) manifesteren als een uitkijktplatform op aanpalende percelen, namelijk een rechtstreekse inkijk in de omliggende tuinen.

Gelet op de afmetingen van het terras dienen er zichtscheren te worden geplaatst (i.f.v. het vermijden van zichten en als valbescherming). Deze aanpassingen zijn echter strijdig met de voorschriften van het RUP (zie punt 4.1) en leiden tot een nog grotere afwijking op de volledige bebouwing van dit perceel in de betreffende zoning.

Verder zijn de voorliggende percelen 1 en 2 (aan de straat en het tussenperceel met de koer) reeds verhard. Een verdere toename van het bouwvolume is bijgevolg niet wenselijk.

Het dakterras kan via een nieuwe omgevingsvergunningsvraag in overweging worden opgenomen, wanneer het voldoet aan volgende randvoorwaarden. Gelet op de breedte van de ramen in de achtergevel van dit appartement is het niet logisch om te werken met hogere zichtscheren voor deze ramen. Bijgevolg dient er gewerkt te worden met ontoegankelijke zones links en rechts vanaf de perceelsgrens, er dient een ontoegankelijke zone te worden gemaakt op minstens 3 m van de zijperceelsgrenzen. Het dakterras zelf mag een maximale

diepte van 3 m achter de achtergevel innemen. De ontoegankelijke delen kunnen worden afgeboord met bvb. een vaste plantenbak / groendak, ofwel een balustrade (in glas of in metaal). In de centrale zone kan een dakterras worden ingericht.

* Buientrap op de koer / buitenaanleg:

De buientrap wordt negatief beoordeeld:

Het betreffende perceel in de 'zone voor tuinen 2' is reeds voor de 50% bebouwd met 2 bouwlagen (maximale bebouwingswaarde volgens het RUP) en er worden geen groene delen gerealiseerd. Dit volume heeft samen met de aanvullende loods met sheddaken in de zone voor tuinen en de zone voor binnenkern een grote impact op het betreffende bouwblok. Er wordt geoordeeld dat de bijkomende externe constructie naar het kantoor niet gewenst is. Deze aanpassingen zijn echter strijdig met de voorschriften van het RUP (zie punt 4.1) en leiden tot een nog grotere afwijking van het perceel dat reeds volledig volgebouwd is.

-> Er dient op het perceel 2 op de gelijkvloerse bouwlaag een groene buitenzone te worden gerealiseerd en men dient te onderzoeken of een interne trap mogelijk is.

Mobiliteit

De aanvraag voorziet een herindeling van de loods naar een garage (dit in tegenstelling tot de vorige aanvraag waar het atelier nog als kantoor werd ingevuld).

De aanvraag dient een duidelijke invulling te geven voor de 3 percelen samen:

- dit in relatie met de functies binnen de 3 samenhangende percelen,
- het al of niet behouden van een aantal open parkeerplaatsen op het voorste perceel,
- het voorzien van een inpassende fietsenstalling.

Bijgevolg wordt geen uitspraak gedaan met betrekking tot de interne en externe parkeerplaatsen en het ontbreken van een duidelijke afgebakende interne fietsenstalling.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en onverenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd omwille van volgende redenen:

- Strijdigheden met het RUP RIJSENBERG inzake bestemmings- en bebouwingmogelijkheden, welke niet werden meegedeeld en waardoor een foutieve procedure werd gevolgd.
- Het huidige voorstel is ruimtelijk niet ruimtelijk aanvaardbaar en dient te worden aangepast op volgende punten: 1/ het dakterras met zichtschermen op de zijpereelsgrenzen en 2/ de externe trap en het ontbreken van groenzone op de gelijkvloerse bouwlaag.
- Er dient een duidelijker beeld te worden gemaakt m.b.t. de organisatie van de mobiliteit van de 3 samenhangende percelen en hun invullingen, dit met exact aantal autoparkeerplaatsen en een duidelijk afgebakende oppervlakte aan fietsenstallingen (intern en extern).

Een aangepast ontwerp wordt bij voorkeur voorbesproken met de omgevingsambtenaar vooraleer een nieuwe omgevingsvergunning wordt ingediend. Een voorstel kan worden overgemaakt naar bouwen@stad.gent.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verbouwen met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woontiteiten aan PORTAFORTUNA bv (O.N.:0729706848) gelegen te Rijsenbergstraat 8E, 9000 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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:
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.

2026_CBS_03095 - OMV_2025075898 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen met functiewijziging en het wijzigen van het aantal woonentiteiten - zonder openbaar onderzoek - Rijsenbergstraat, 9000 Gent - Weigering