



2026_CBS_07651 OMV_2026069355 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar 2 woningen met een gemeenschappelijke toegang via het "Oud huis" - met openbaar onderzoek - Rabotstraat en Sint-Elisabethplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 september 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, 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?

Elisabethshuis BV met als contactadres Waterlelielaan 1, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026069355) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 juni 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging naar 2 woningen met een gemeenschappelijke toegang via het "Oud huis"
- Adres: Rabotstraat 9 en Sint-Elisabethplein 14, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 3288R en 3288X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 september 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Ligging en ruimtelijke context

De percelen gelegen aan Sint-Elisabethplein 14 en Rabotstraat 9 bevinden zich binnen de historische wijk rond het voormalige Sint-Elisabethbegijnhof in Gent. De omgeving wordt gekenmerkt door een dichtbebouwd stedelijk weefsel met een hoge erfgoedwaarde, bestaande uit historische woonbebouwing, religieuze gebouwen en voormalige begijnhofstructuren. De gebouwen maken deel uit van een waardevol historisch ensemble dat nauw verbonden is met de ontwikkeling van het Sint-Elisabethbegijnhof en zijn onmiddellijke omgeving.

Sint-Elisabethplein 14

Het pand aan Sint-Elisabethplein 14 betreft een woning met voortuin en afsluitend hekwerk. Het gebouw telt twee traveeën en drie bouwlagen onder een plat dak. Volgens de inventaris bezit het pand mogelijk een oudere kern die teruggaat tot de 18de eeuw. De voorgevel wordt gekenmerkt door rechthoekige gevelopeningen en een eerder sobere architecturale uitwerking.

Het gebouw maakt stedenbouwkundig deel uit van de historische bebouwingsstructuur rondom het Sint-Elisabethplein. Op het achterste gedeelte van het perceel bevindt zich aan de rechterkant een deel van het naastgelegen Elisabethshuis (Rabotstraat 9). Dit gebouw dateert grotendeels uit de 17de eeuw en geniet monumentbescherming. Dit deel van het Elisabethshuis werd reeds zowel kadastraal als stedenbouwkundig afgesplitst van de rest van het gebouw gelegen in de Rabotstraat 9 met de Omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2025049501.

Rabotstraat 9 (Elisabethshuis)

Het pand Rabotstraat 9 is een historisch gebouw met een uitzonderlijke erfgoedwaarde en omvat het beschermd monument 'Elisabethshuis: gevels en daken en achterbouw'. Het huis maakte oorspronkelijk deel uit van een groter gebouwencomplex met binnentuin, gelegen aan de rand van het voormalige Sint-Elisabethbegijnhof. Het huidige volume dateert hoofdzakelijk uit de eerste helft van de 18de eeuw, met belangrijke verbouwingen rond 1729 in een eenvoudige Lodewijk XIV-stijl.

Het gebouw staat haaks ingeplant ten opzichte van de Rabotstraat en omvat twee bouwlagen onder hellend dak en boven een kelderniveau. Het volume telt zeven traveeën en wordt gekenmerkt door zijn historische architecturale vormgeving en authentieke erfgoedelementen. Van 1765 tot 1794 deed het gebouw dienst als refugehuis van de Sint-Adriaansabdij van Geraardsbergen. Later vervulde het diverse functies, waaronder pastorie van het begijnhof en parochiehuis.

De gevels en daken van het Elisabethshuis, inclusief het deel dat sinds de kadastrale opsplitsing behoort tot Sint-Elisabethplein 14, werden beschermd als monument bij ministerieel besluit van 12 april 1995 wegens hun historische, artistieke en architecturale waarde.

Zoals eerder toegelicht, werd een deel van het Elisabethhuis zowel kadastraal als stedenbouwkundig afgesplitst en toegewezen aan de bebouwing op het perceel gelegen aan het Sint-Elisabethplein 14. Om de beschrijving van de bestaande toestand en de beoordeling van het project overzichtelijk te houden, wordt het afgesplitste gedeelte van het Elisabethhuis in voorliggend verslag aangeduid als het **'Dwarshuis'**, terwijl naar het hoofdgebouw binnen de bouwblokschil wordt verwezen als het **'Oud huis'**.

Het Oud huis en het Dwarshuis zijn fysiek met elkaar verbonden door een beperkt aanbouwvolume in de oksel van beide panden. Deze verbinding bevindt zich zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping en vormt een historisch gegroeide koppeling tussen de twee oorspronkelijke gebouwen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1/ Functionele opsplitsing en ontsluiting

De aanvraag omvat de verbouwing en renovatie van twee historisch verbonden gebouwen tot twee zelfstandige grondgebonden woonentiteiten. Beide woningen worden georganiseerd als een vorm van schakelwoningen: de woonentiteiten functioneren volledig zelfstandig, maar delen een gemeenschappelijke toegang via de bestaande voordeur aan Rabotstraat 9. Achter deze voordeur wordt een gemeenschappelijke inkomhal ingericht van waaruit beide woningen afzonderlijk toegankelijk zijn: de inkomhal loopt verder door naar de tuinzone en verzorgt ook de ontsluiting van de achterliggende woonentiteit.

2/ Sloopwerken en buitenruimte

In functie van deze herorganisatie wordt het bestaande kleine verbindingsvolume tussen beide gebouwen, gelegen in de oksel van de bebouwing, zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping gesloopt. Hierdoor wordt de afzonderlijke ontsluiting van het achterliggende gebouw mogelijk gemaakt. Na de werken beschikken beide woonentiteiten over een eigen private buitenruimte.

3/ Sint-Elisabethplein 14

Het Oud huis wordt gerenoveerd en ingericht als een grondgebonden woning met drie slaapkamers en een private stadstuin van circa 26,5 m². Hiertoe worden diverse binnenmuren gedeeltelijk verwijderd en wordt de interne indeling grondig gereorganiseerd. De bestaande gelijkvloerse aanbouw met aansluitend afdak wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw van één bouwlaag met plat groendak. Deze uitbreiding heeft een diepte van 2,94 m, een breedte van 4,35 m en een hoogte van 3,96 m ten opzichte van het trottoirpeil, waardoor de totale bouwdiepte op het gelijkvloers 15,12 m bedraagt.

De woning omvat op het gelijkvloers een private inkomhal, een berging, een afzonderlijk toilet en een keuken met eetruimte.

Op de eerste verdieping worden een slaapkamer, een bureau en een zitkamer ingericht.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee bijkomende slaapkamers en een badkamer.

In de voortuin van de woning worden vier fietsstalplaatsen en een zone voor afvalcontainers voorzien. Deze voorzieningen worden ingericht op een waterdoorlatende verharding. De momenteel volledig verharde voortuin wordt daarbij waar mogelijk onthard en natuurlijk vergroend. Langs de perceelsgrenzen wordt een groene border aangelegd en worden

klimplanten voorzien. Bij de woning wordt daarnaast achteraan een private stadstuin van circa 26,5 m² ingericht.

4/ Afsplitst deel van het Elisabethhuis

Het Dwarshuis wordt gerenoveerd en ingericht als een zelfstandige grondgebonden woonentiteit met een private stadstuin van circa 30 m². Daarbij wordt een functiewijziging aangevraagd van een gemeenschapsvoorziening naar wonen. Het Elisabethhuis maakte oorspronkelijk integraal deel uit van een gebouw dat werd gebruikt als gemeenschapsuitrusting op buurtniveau, meer bepaald als parochiehuis. Na de eerdere opsplitsing van het gebouwencomplex werd het aansluitende gebouwdeel reeds omgevormd tot een eengezinswoning met een fotografiestudio in nevenfunctie. Met voorliggende aanvraag wordt ook het resterende afgesplitste gebouwdeel herbestemd naar een woonfunctie, waardoor de oorspronkelijke gemeenschapsfunctie op deze locatie volledig verdwijnt en het volledige gebouwenensemble een residentiële invulling krijgt.

De woning wordt georganiseerd met een leefkeuken en een afzonderlijk toilet op het gelijkvloers, een leefruimte op de eerste verdieping en een slaapkamer met badkamer op de tweede verdieping. Hierdoor ontstaat een compacte eengezinswoning die volledig autonoom functioneert binnen het bestaande historische gebouwencomplex en aansluit bij de inmiddels overwegend residentiële invulling van het opgesplitste gebouwenensemble.

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 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 24/09/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een vrijstaande hoogstammige boom op privaat terrein. (2015/10140)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Geen bezwaar van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 27 juli 2026:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

2/ Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 juli 2026 onder ref. 070901-002/PV/2026:

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

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 27 juli 2026:

Zie integraal advies 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 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 en Zone A voor woningen.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met de voorschriften:

Artikel 3.3.3. van het BPA stelt dat de aanbouwen op de perceelsgrenzen een max. hoogte van 3,50m mogen hebben (gemeten tov het straatpeil). Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak.

De totale hoogte mag maximum 6m bedragen, behalve in de hiernavolgende gevallen, waarbij evenwel de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen niet overschreden mag worden:

- a. op de binnenkoer
- b. binnen de centrumzones, de zones voor niet hinderlijke bedrijven en de zones voor gemeenschapsuitrustingen
- c. bij gemeenschapsuitrustingen gesitueerd in een woonzone B of multifunctionele zone.

Toetsing

De voorziene aanbouw is gelegen in de strook voor hoofd en bijgebouwen heeft een hoogte van 4,07 m ten opzichte van het straatpeil.

De bestaande gemene muur heeft een hoogte van 3m71 t.o.v. het straatpeil.

De aanbouw bevindt zich niet op de binnenkoer, in een centrumzone in een zone voor hinderlijke bedrijven of in een zone voor gemeenschapsuitrustingen. De aanbouw bevindt zich ook niet in een zone gesitueerd in een woonzone B of multifunctionele zone.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden (zie verder).

Beoordeling

De aanvraag voorziet een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften inzake de maximale bouwhoogte van de gelijkvloerse aanbouw. Hoewel de bestaande scheidingsmuur lager is dan de voorgestelde bouwhoogte en de aangevraagde hoogte van 4,07 m de gebruikelijke hoogte van 3,50 m overschrijdt, kan deze afwijking worden verantwoord vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening:

- De overschrijding blijft beperkt tot 36 cm ten opzichte van de gangbare maximale bouwhoogte en heeft voornamelijk betrekking op een functionele ophoging die noodzakelijk is om een voldoende netto plafondhoogte in de achterliggende eetruimte te garanderen. Hierdoor wordt een kwalitatieve en hedendaagse woonkwaliteit gerealiseerd binnen een bestaand historisch gebouw.
- Daarnaast wordt het platte dak afgewerkt als groendak, wat bijkomende opbouwhoogte vereist voor de dakdichting, het substraatpakket en de noodzakelijke dakopstanden. Een deel van de hogere bouwhoogte vloeit dan ook rechtstreeks voort uit de keuze voor een duurzame en klimaatrobuuste dakafwerking, die ruimtelijk en milieukundig positief kan worden beoordeeld.
- De impact op de aanpalende eigendommen blijft beperkt. De ophoging situeert zich langs de linker perceelsgrens, waarbij de betrokken scheidingsmuur zich ten noorden van het linker aanpalende perceel bevindt. Hierdoor veroorzaakt de beperkte verhoging nauwelijks bijkomende schaduwwerking. Bovendien bevindt zich ter hoogte van de verhoogde scheidingsmuur reeds een bestaande aanbouw op het linker aanpalende perceel, waardoor de ruimtelijke impact en de eventuele invloed op lichtinval en bezonning verder worden gemilderd.

Gelet op de zeer beperkte omvang van de afwijking, de functionele noodzaak ervan, de meerwaarde van het voorziene groendak en de verwaarloosbare impact op de aanpalende percelen, kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde bouwhoogte van 4,07 m verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en aanvaardbaar is in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO.

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 gemeenteweg.

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).
- 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:

Gelet op de inrichting van het project als twee zelfstandige woonentiteiten, wordt het hemelwaterbeheer per woonentiteit georganiseerd. Voor beide woningen wordt een afzonderlijke hemelwaterput van 5.000 liter met hergebruik voorzien. Op deze wijze wordt voor elke woonentiteit een eigen systeem voor opvang en hergebruik van hemelwater gerealiseerd, afgestemd op het afzonderlijke huishoudelijke verbruik.

Indien beide woningen als één geheel zouden worden beschouwd, zou overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening een hemelwaterput van 15.000 liter en een infiltratievoorziening moeten worden voorzien. Deze oplossing werd echter niet weerhouden. Zowel Onroerend Erfgoed Vlaanderen als de stedelijke dienst Monumentenzorg hebben aangegeven dat op de site een aanzienlijke kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten van vroegere bebouwing. Om de impact van bijkomende uitgravingswerken op het

archeologisch bodemarchief zoveel mogelijk te beperken, werd afgezien van de aanleg van een ondergrondse infiltratievoorziening.

Daarnaast beschikken beide woningen slechts over beperkte private buitenruimtes, met name een stadstuin van circa 26,5 m² bij Sint-Elisabethplein 14 en een stadstuin van circa 30 m² bij het afgesplitste deel van het Elisabethhuis. Gelet op deze beperkte oppervlakte, de historische context van het perceel en de erfgoedkundige randvoorwaarden, is de aanleg van een bijkomende infiltratievoorziening ruimtelijk weinig evident.

De aanvraag voorziet evenwel verschillende maatregelen die bijdragen aan een duurzaam hemelwaterbeheer. Zo wordt de nieuwe aanbouw aan Sint-Elisabethplein 14 afgewerkt met een plat groendak, waardoor hemelwater tijdelijk wordt gebufferd en vertraagd wordt afgevoerd. Verder bevindt de voortuin zich volgens de overstromingskaart in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een kleine kans op overstroming ten gevolge van hevige neerslag. In de nieuwe toestand wordt hiermee rekening gehouden door de verharde oppervlakte van de voortuin tot het strikt noodzakelijke te beperken. De overige oppervlakte wordt uitgevoerd in waterdoorlatende verharding en aangelegd met een groene border en klimplanten, zodat infiltratie op eigen terrein maximaal wordt bevorderd.

Ten slotte wordt ook het vloerpeil van de woning aangepast. Waar het binnenpeil in de bestaande toestand gelijk lag met het aangrenzende maaiveld, wordt het vloerpeil verhoogd met 7 cm, waardoor de kans op waterinsijpeling bij intense neerslag wordt verkleind.

Rekening houdend met de aanwezigheid van twee hemelwaterputten van telkens 5.000 liter met hemelwaterhergebruik, de aanleg van een groendak, de bijkomende ontharding en vergroening, de beperkte beschikbare open ruimte en de erfgoedkundige en archeologische randvoorwaarden die de aanleg van een infiltratievoorziening bemoeilijken, kan worden geoordeeld dat de aanvraag op een voldoende wijze tegemoetkomt aan de doelstellingen inzake duurzaam hemelwaterbeheer.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstof uitstoot

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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 juli 2026 tot en met 6 augustus 2026.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat:

De bezwaarhebbers verwijzen naar de geplande wijziging van een raam op de eerste verdieping in de achtergevel van de aanpalende woning (van het Oud huis) . Volgens de bezwaarindieners laat de voorgestelde uitvoering, met een raam tot op vloerniveau, de mogelijkheid open om het platte dak van de nieuwe aanbouw te gebruiken als dakterras. Hierdoor zou inkijk in de aanpalende tuin en woning kunnen ontstaan.

De bezwaarindieners stellen dat het plan onvoldoende eenduidig maakt dat het dak uitsluitend als groendak bedoeld is en vrezen dat de voorgestelde raamuitvoering aanleiding kan geven tot oneigenlijk gebruik van het dak, met mogelijke discussies en conflicten in de toekomst tot gevolg.

Naar aanleiding van deze bezorgdheid heeft de aanvrager een planaanpassing voorgesteld, waarbij het raam naar binnen opent en aan de buitenzijde van de gevelopening een stalen balustrade wordt voorzien. Volgens de bezwaarindieners verduidelijkt deze aanpassing de functie van het dak als groendak en verhindert zij een rechtstreekse toegang tot het dak. Zij geven aan met deze aanpassing akkoord te kunnen gaan en zien in dat geval af van verder bezwaar.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag wordt het bezwaar als volgt besproken:

Het bezwaar betreft de mogelijkheid tot oneigenlijk gebruik van het platte groendak van de nieuwe aanbouw als dakterras. De bezwaarindieners wijst erop dat de voorziene deurconstructie ter hoogte van de eerste verdieping, uitgevoerd als een tot op de vloer doorlopend raam, de facto toegang zou kunnen verlenen tot het groendak.

Deze bezorgdheid wordt gevolgd. Een deur die rechtstreeks uitgaat op een plat dak is immers uitnodigend om dit dak als verblijfsruimte of terras te gebruiken. Een dergelijk gebruik werd reeds eerder als ruimtelijk niet aanvaardbaar beoordeeld omwille van de aanzienlijke inkijkmogelijkheden in de aanpalende percelen en de negatieve impact op het binnengebied van

het bouwblok. Het gebruik van het groendak als terras is dan ook niet wenselijk vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan de voorgestelde uitvoering aanleiding geven tot een potentieel onveilige situatie. Bij afwezigheid van een valbeveiliging kan de deur niet geopend worden zonder valgevaar voor de gebruikers van de woning, in het bijzonder voor jonge kinderen.

Het bezwaar wordt daarom deels bijgetreden. Om de functie van het dak als louter groendak ondubbelzinnig te verzekeren en om veiligheidsrisico's te vermijden, wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de betrokken deur naar binnen dient open te draaien en dat aan de buitenzijde van de gevelopening een vaste spijlenbalustrade wordt aangebracht. Hierdoor wordt rechtstreekse toegang tot het dak onmogelijk gemaakt en wordt de beoogde functie van het dak als groendak gewaarborgd.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Erfgoedwaarde en behoud van het historisch karakter

De aanvraag betreft de restauratie, herbestemming en gedeeltelijke herinrichting van twee gebouwen met een aanzienlijke erfgoedwaarde binnen de historische context van het voormalige Sint-Elisabethbegijnhof:

- Het pand Rabotstraat 9, het zogenaamde Dwarshuis, is opgenomen in **de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed** omwille van zijn architecturale en historische waarde.
- Daarnaast zijn **de gevels, daken en achterbouw beschermd als monument** onder de benaming "Elisabethshuis: gevels en daken en achterbouw".
- Het pand maakt tevens deel uit van het goedgekeurde **beheersplan** "Gent - Sint-Elisabethbegijnhof met omgeving".
- Het pand Sint-Elisabethplein 14, het zogenaamde Oud huis, is eveneens opgenomen in **de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed** op basis van zijn architecturale en historische waarde.
- Beide gebouwen maken deel uit van een waardevol historisch gebouwenensemble waarvan de erfgoedwaarde onder meer tot uiting komt in de historische gevels, volumetrie, dakvormen, dragende structuren, kenmerkende plattegronden, ruimtelijkheid en diverse authentieke interieurelementen.

De aanvraag voorziet in de herbestemming van beide panden tot twee afzonderlijke grondgebonden woningen, waarbij het Dwarshuis bereikbaar wordt via de bestaande doorgang in het Oud huis.

De voorgestelde ingrepen vertrekken in hoofdzaak vanuit het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden en voorzien geen ingrijpende volumewijzigingen aan de historisch waardevolle hoofdgebouwen. De functiewijziging naar twee zelfstandige woonentiteiten vormt bovendien een duurzame herbestemming die het blijvend gebruik, onderhoud en behoud van het erfgoed ondersteunt.

Binnen het Oud huis zijn de ingrepen hoofdzakelijk gericht op de ontsluiting van het achterliggende Dwarshuis en de inrichting van een afzonderlijke woonentiteit. Daarbij blijven de historische hoofdvolumetrie, de voorgevel en de belangrijkste structurele kenmerken maximaal behouden. De bestaande opbouw met een voorkamer, achterkamer en centrale traphal, die de historische ontwikkeling van het gebouw weerspiegelt, blijft grotendeels leesbaar aanwezig. De

realisatie van een nieuwe interne ontsluiting vereist wel de verwijdering van een bestaande trap en een beperkt doorbreken van het keldergewelf en de houten vloerroosteringen. Hoewel deze ingrepen een impact hebben op de historische structuur, zijn zij noodzakelijk om een volwaardige, veilige en duurzame ontsluiting van het achterliggende beschermde monument mogelijk te maken. De voorgevel uit de periode 1932-1933, uitgevoerd in simili-pierre met schijnvoegen en imitatiehoekblokken, blijft behouden en vormt een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde van het pand. De achtergevel werd in het verleden reeds aanzienlijk gewijzigd door uitbreidingen en een optopping, waardoor deze over een beperktere erfgoedwaarde beschikt. De voorgestelde aanpassingen hebben hier dan ook geen noemenswaardige negatieve impact op de erfgoedkenmerken.

Ook binnen het Dwarshuis wordt de historische structuur maximaal gerespecteerd. De waardevolle 17de-eeuwse draagstructuur, de historische schoorsteenmantels en andere erfgoedelementen blijven behouden. De toevoeging van een nieuwe trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping en de vernieuwing van de zoldertrap blijven qua impact beperkt, mits behoud van de aanwezige moerbalkenstructuur. Voor de restauratie van de buitenschil, het dak en het schrijnwerk werden bovendien reeds afzonderlijke toelatingen verleend, wat bijkomende garanties biedt voor een kwalitatieve en erfgoedzorgvuldige uitvoering. De voorgestelde werken dragen bij aan een duurzame herbestemming van het beschermde monument zonder afbreuk te doen aan de aanwezige erfgoedwaarden.

Positief is verder dat de belangrijkste erfgoedkenmerken van het gebouwenensemble behouden blijven, waaronder de historische hoofdvolumes, bouwhoogtes, perceelsstructuur, dragende structuren en de ruimtelijke relatie tussen beide gebouwen. Daarnaast draagt de sloop van het beperkte tussenvolume bij tot een betere leesbaarheid van de oorspronkelijke gebouwen en wordt de historische samenhang tussen beide volumes gedeeltelijk hersteld.

Gelet op de aanzienlijke erfgoedwaarde van beide panden blijft een zorgvuldige uitvoering evenwel noodzakelijk. Nieuwe constructieve ingrepen, materiaalkeuzes en eventuele aanpassingen aan historische elementen dienen maximaal afgestemd te worden op het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. De **bijzondere voorwaarden** inzake het behoud van de moerbalkenstructuur, de beperking van de ingrepen aan het keldergewelf, het behoud van de simili-pierreafwerking van de voorgevel en het gebruik van historisch passend houten buitenschrijnwerk zijn daarbij essentieel.

Globaal kan worden vastgesteld dat de aanvraag de aanwezige erfgoedwaarden respecteert en bijdraagt aan een duurzame instandhouding van dit waardevolle historische gebouwenensemble. De herbestemming verzekert een toekomstbestendige invulling voor beide panden, terwijl de belangrijkste architecturale, historische en ruimtelijke kenmerken behouden blijven. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is de aanvraag dan ook verenigbaar met de aanwezige erfgoedwaarden.

Functionele verenigbaarheid van de functiewijziging

De aanvraag omvat, naast de renovatie van het afgesplitste deel van het Elisabethhuis, ook een functiewijziging van een gemeenschapsvoorziening naar wonen. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan deze functiewijziging als aanvaardbaar worden beschouwd.

Het voormalige Elisabethhuis deed dienst als parochiehuis, een gemeenschapsuitrusting op buurtniveau. De site bevindt zich echter binnen het Gentse Oud Begijnhof Sint-Elisabeth, een omgeving die bekendstaat als de zogenaamde "Holy Corner", een gebied waar op korte afstand

verschillende christelijke geloofsgemeenschappen en bijhorende voorzieningen aanwezig zijn. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich onder meer een rooms-katholieke, protestantse, orthodoxe en anglicaanse geloofsgemeenschap. Hierdoor blijft de functie van religieuze en gemeenschapsgerichte voorzieningen in de wijk ruim vertegenwoordigd.

Daarnaast werd de voormalige buurt- en parochiefunctie van het Elisabethhuis reeds opgevangen op een andere locatie binnen dezelfde buurt. Het buurthuis dat voorheen in het Elisabethhuis was ondergebracht, werd vervangen door nieuwe voorzieningen aan de Begijnhofdries, waardoor de dienstverlening voor de buurt behouden blijft en de functiewijziging niet leidt tot een tekort aan lokale gemeenschapsvoorzieningen.

Ook vanuit de specifieke gebouwstructuur is de functiewijziging ruimtelijk logisch. Na de eerdere opsplitsing van het gebouwencomplex werd het aansluitende deel reeds herbestemd tot een eengezinswoning met fotografiestudio in nevenfunctie. Het voorliggende gebouwdeel beschikt sindsdien niet langer over een volwaardige autonome ontsluiting voor een afzonderlijke gemeenschapsfunctie. De toegang verloopt immers via het perceel Sint-Elisabethplein 14, waardoor een zelfstandig functioneren als buurt- of parochievoorziening ruimtelijk en praktisch weinig haalbaar is geworden. De voorgestelde woonfunctie sluit beter aan bij de bestaande gebouwconfiguratie en de huidige perceelsstructuur.

Ten slotte past de woonfunctie binnen het overwegend residentiële karakter van de omgeving. De functiewijziging veroorzaakt geen bijkomende mobiliteitsdruk, geluidshinder of bezoekersstromen en kan in vergelijking met een gemeenschapsvoorziening zelfs als minder belastend voor de directe woonomgeving worden beschouwd.

Gelet op de blijvende aanwezigheid van diverse gemeenschaps- en religieuze voorzieningen binnen de "Holy Corner", het feit dat de buurtfunctie elders in de omgeving werd opgevangen, de beperkte functionele mogelijkheden van het afgesplitste gebouwdeel en de goede inpasbaarheid van wonen binnen de omgeving, kan de functiewijziging van parochiehuis naar wonen als ruimtelijk verantwoord en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Woonkwaliteit

De aanvraag resulteert in twee grondgebonden woonentiteiten die elk beschikken over een duidelijke interne organisatie en een eigen private buitenruimte. Beide woningen zijn functioneel opgebouwd en bieden een herkenbare woonstructuur met een voldoende scheiding tussen leef- en slaapfuncties.

De woning aan Sint-Elisabethplein 14 beschikt over drie slaapkamers, voldoende leefruimte en een private stadstuin van circa 26,5 m². De nieuwe aanbouw laat toe de gelijkvloerse leefruimte op een kwaliteitsvolle wijze te organiseren zonder dat hierbij een buitensporige bouwdiepte ontstaat. De resterende buitenruimte blijft functioneel bruikbaar en draagt bij aan de woonkwaliteit.

Ook de woonentiteit in het afgesplitste deel van het Elisabethhuis beschikt over een logische woonindeling en een private tuin van circa 30 m². Ondanks de compacte oppervlakte wordt een volwaardige eengezinswoning gecreëerd met voldoende woonfuncties verspreid over de verschillende bouwlagen.

De gedeelde inkomhal doet geen afbreuk aan de zelfstandigheid van beide woonentiteiten en vormt een efficiënte oplossing binnen de bestaande erfgoedcontext. De organisatie van de woningen rond een gemeenschappelijke toegang laat bovendien toe om belangrijke historische structuren maximaal te behouden.

Vanuit woonkwaliteitsoogpunt kan de aanvraag bijgevolg gunstig worden beoordeeld. De duurzame herbestemming biedt een toekomstperspectief voor beide woningen, waarbij

toekomstige aanpassingen inzake comfort, toegankelijkheid en energiezuinigheid mogelijk blijven, voor zover deze verenigbaar zijn met de aanwezige erfgoedwaarden en het historische karakter van de gebouwen.

Impact op de omgeving

De ruimtelijke impact van de aanvraag op de onmiddellijke omgeving blijft beperkt. De werken situeren zich hoofdzakelijk binnen de bestaande gebouwen en gaan niet gepaard met een substantiële uitbreiding van het bouwvolume. De nieuwe aanbouw aan Sint-Elisabethplein 14 vervangt een bestaande gelijkvloerse constructie en blijft qua schaal en hoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De aanvraag genereert geen significante bijkomende hinder inzake privacy, bezonning of schaduwwerking voor de aanpalende percelen.

Ook het residentiële gebruik sluit aan bij de overheersende woonfunctie van de omgeving en is verenigbaar met de schaal en het karakter van de buurt.

Daarnaast kan de creatie van twee kwalitatieve woonentiteiten binnen een bestaand gebouwencomplex beschouwd worden als een vorm van ruimtezuinig wonen, waarbij het bestaande patrimonium maximaal wordt hergebruikt zonder bijkomend ruimtebeslag.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de aanvraag overwegend gunstig worden beoordeeld. De voorgestelde herbestemming biedt een duurzame invulling voor een waardevol historisch gebouwencomplex, respecteert in grote mate de aanwezige erfgoedwaarden, creëert twee kwalitatieve woonentiteiten en heeft slechts een beperkte impact op de onmiddellijke omgeving. Mits een zorgvuldige uitvoering met respect voor de erfgoedkenmerken van de site, is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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_2026069355 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar 2 woningen met een gemeenschappelijke toegang via het "Oud huis" aan Elisabethshuis bv (O.N.:0799117771) gelegen te Rabotstraat 9 en Sint-Elisabethplein 14, 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:

Externe adviezen

1/ Geen bezwaar van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 27 juli 2026:

Geen bezwaar, de archeologieregelgeving blijft van toepassing.

2/ Gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 3 juli 2026 onder ref. 070901-002/PV/2026:

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

3/ Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 27 juli 2026:

Behoud van erfgoedwaarde

Oud huis

- De nieuwe **opening in het keldergewelf** voor de nieuwe keldertrap dient tot een strikt minimum beperkt te worden. De stabiliteit van dit keldergewelf moet gegarandeerd blijven.
- Bij de uitvoering van de nieuwe trappen dient de **bestaande moerbalkenstructuur** maximaal behouden te blijven.
- **De voorgevel mag niet worden geschilderd.** De afwerking in simili-pierre moet behouden en, waar nodig, deskundig hersteld worden.
- **Het buitenschrijnwerk van de voorgevel** mag enkel vervangen worden door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan die van de jaren 1930. Aanpassing naar dubbele beglazing kan wel. Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of in het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar.

Dwarshuis

- De aanwezige **moerbalken** ter hoogte van de trapopeningen op het gelijkvloers en de eerste verdieping dienen behouden te blijven.

Valbeveiliging/ balustrade 1^{ste} verdieping achtergevel

De deur in de achtergevel op de eerste verdieping, aansluitend op het platte groendak, dient naar binnen open te draaien. Aan de buitenzijde van de gevelopening moet bovendien een vaste

spijlenbalustrade worden aangebracht. Op die manier wordt rechtstreekse toegang tot het groendak uitgesloten, wordt oneigenlijk gebruik van het groendak als terras voorkomen en wordt de functie van het dak als groendak duurzaam gewaarborgd. Ook wordt een veilige situatie voor de gebruikers van de woning verzekerd.

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 ofwel 60cm hart op hart of 40cm tussen de buizen. 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.

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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.

2026_CBS_07651 - OMV_2026069355 K - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar 2 woningen met een gemeenschappelijke toegang via het "Oud huis" - met openbaar onderzoek - Rabotstraat en Sint-Elisabethplein, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026069355

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_0_I_B.pdf	sIRQi5Yr1JivUi4oDqGGVg==
BA_0_G_B_A_OH.pdf	KA94njEdzFDGP20r0S9xKQ==
BA_0_G_B_L_DH.pdf	Ctzknqni3QljyD0OVudj/Q==
BA_0_G_B_L_OH.pdf	q/Lv3Z1DKK5gbUsy53B09Q==
BA_0_G_B_R_DH.pdf	oEj6M+f+Z7ECbx3+GuEilg==
BA_0_G_B_R_OH.pdf	N13P6fUYx3EZ+jfxsmjxjQ==
BA_0_G_B_V_DH.pdf	WACxjg3n4v5ag5ye5Pfn1Q==
BA_0_G_B_V_OH.pdf	wbaNMUiED1dlqjNWzOB2vw==
BA_0_G_N_A_OH.pdf	aNA9LCQ1TmZT7jtZzzxmSA==
BA_0_G_N_L_DH.pdf	/R5CxfZtJwnq05TfX3LRA==
BA_0_G_N_L_OH.pdf	YgHngrrwtsgCkgHd94BNdA==
BA_0_G_N_R_DH.pdf	+1ymaSPuKXDbQ405tVWVsw==
BA_0_G_N_R_OH.pdf	SKJpV5ksIHQ68Dmlhrs95w==
BA_0_G_N_V_DH.pdf	DT6Q+tVqtRbBH4MVVNPOsA==
BA_0_G_N_V_OH.pdf	+w2fDoc+r0gHbsFWgbqwQg==
BA_0_I_N.pdf	NGf1MIO4iRZZPkCDepp2eA==
BA_0_L.pdf	7qw4bm+NW8RNBQazNYeMtA==
BA_0_P_B_-1.pdf	7Wyp9c/byuRTSegUOZgS0A==
BA_0_P_B_+0.pdf	FsmZNRARpTaSZYFgtLVgBQ==
BA_0_P_B_+1.pdf	mbwSZ1Q4c4dqe6oWAuDp1g==

BA_0_P_B_+2.pdf	Gk00JCdx8rHFYwXWq0hH6A==
BA_0_P_B_+3.pdf	AfZqE4gftFpdvpyEnztUOw==
BA_0_P_N_-1.pdf	Mck8tTqIRHH7OFjednK/bA==
BA_0_P_N_+0.pdf	rd3+/jsx1hLFx+fqSs8Ynw==
BA_0_P_N_+1.pdf	L2K3JkSJvZSuQpMbZk9mog==
BA_0_P_N_+2.pdf	H2cchJudtajDly6wEkeNRg==
BA_0_P_N_+3.pdf	7wLBrKNpgSHwUiR80cieXg==
BA_0_S_B_AA.pdf	/+rrKesn4RXD/EfKUWir1A==
BA_0_S_B_BB.pdf	PQ/cCpInxp/DySb8/kuhnQ==
BA_0_S_B_CC.pdf	sBQX+o6FD58r9fg3tAnqXg==
BA_0_S_B_DD.pdf	R3USXOApNfSv3zDxJ60WqA==
BA_0_S_N_AA.pdf	IJwO67IsKABuCUxhGmV2gg==
BA_0_S_N_BB.pdf	UNWICy0Stne03eqTPrOgJA==
BA_0_S_N_CC.pdf	CrczRdzdPCZbNdOFyP1Ifg==
BA_0_S_N_DD.pdf	hhMrpJ35LhbLILKCZDio+A==
BA_0_S_N_EE.pdf	el+qwMNVWMyMCYnbSqhldg==
BA_0_T_B.pdf	xcllbN+K0Q9SziYQ3nAUDA==
BA_0_T_N_R.pdf	fRTLpVjteE8/8x0erL1CDA==
BA_0_T_N_R.pdf	ETbB34D7vwY48JTwrcM0Lg==
BA_0_T_N.pdf	HWShCdQINIB4a3KAFtE6pQ==