



2024_CBS_06217 OMV_2024034995 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het herbestemmen van een bestaande (en vergunde) vakantiewoning tot een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Jozef de Graevestraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Hendrik Bruyneel met als contactadres Dijkweg 22, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024034995) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 8 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde werken, het herbestemmen van een bestaande (en vergunde) vakantiewoning tot een eengezinswoning
- Adres: Jozef de Graevestraat , 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie B nr. 3027

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel bevindt zich langs de Jozef de Graevestraat en langs de Dijkweg in Drogenen. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van vrijstaande eengezinswoningen.

Op het perceel staat een bestaande eengezinswoning gericht naar de Dijkweg met twee bijgebouwen en een vakantiewoning gericht naar de Jozef De Graevestraat. De gevraagde werken situeren zich langs de Jozef De Graevestraat.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Doel van de aanvraag is het omvormen van de bestaande vakantiewoning naar een eengezinswoning en het regulariseren en aanpassen van wederrechtelijk uitgevoerde werken.

1/ Functiewijziging

De vergund geachte vakantiewoning wordt omgevormd tot een eengezinswoning.

2/ Verwijderen van de trap en balkon

Achteraan het gebouw werd een balkon gebouwd met trap naar de tuinzone. Deze worden nu verwijderd. De totale bouwdiepte op de verdieping wordt hiermee teruggebracht naar 16,13 m.

3/ Interne verbouwing

Het gelijkvloers wordt ingericht als leefverdieping met inkomhal (vestiaire, toilet) en leefruimte met keuken. De verdieping is toegankelijk via een draaitrap. Onder het hellend dak worden twee slaapkamers, een dressing en badkamer ingericht. De achterste slaapkamer heeft een inpandig terras (93 cm diep).

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket:

- **Gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 mei 2024:
*Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.
Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de*

exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

- **Gunstig** advies van **Watering der Assels** afgeleverd op 13 mei 2024 onder ref. BR 2024-20:

In het kader van de watertoets vroeg u advies met betrekking tot de aanvraag van de heer Hendrik Bruyneel voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het herbestemmen van een bestaande (en vergunde) vakantiewoning tot een eengezinswoning op een perceel gelegen te Drongen, Jozef De Graevestraat en kadastraal bekend onder Gent 26e Afd/Afsnee, sectie B, nr. 30Z7.

Situering en kenmerken van het watersysteem

Het perceel heeft volgens de fluviale overstromingskaart van 2023 "middelgrote kans — huidige klimaat" een middelgrote kans op overstromingen. Het perceel en het gebouw hebben perceelscore D. Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop de Leie, een waterloop van 1 e categorie, beheerd door de Vlaamse Waterweg en is overstroombaar vanuit de waterloop.

Het betreft hier het regulariseren van uitgevoerde werken aan een vergunde vakantiewoning en het herbestemmen van een vergunde vakantiewoning tot eengezinswoning.

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de footprint van de woning en er worden ook geen wijzigingen aangebracht aan het hemelwatercircuit. De GSV hemelwater is niet van toepassing.

Het bestuur van de Watering der Assels geeft een gunstig advies.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ASSELS, goedgekeurd op 24 juli 1987, en is bestemd als **zone voor gekoppelde bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor voortuinstroken**.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. Gezien de woning gebouwd werd voor de inwerkingtreding van het BPA en voor 1962 beschouwen we de vergund geachte toestand als rechtmatig tot stand gekomen. Alles wat afwijkt van de vergund geachte toestand moet

getoetst worden aan de voorschriften van het BPA. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met verschillende stedenbouwkundige voorschriften:

- De bouwdiepte wordt door het verwijderen van het balkon en trap teruggebracht naar 16,13 m. Dit is 1,13 m dieper dan de vergund geachte toestand en 4,13 m dieper dan het BPA voorschrijft.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar om volgende redenen:

- De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA. De woning bevindt zich volledig in de bouwzone.
- De algemene strekking van het BPA wordt gevolgd.
- De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De bouwlaag bevindt zich volledig binnen het dakvolume. De impact op de aanpalende is beperkt.

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 Watering Der Assels. 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.
- volledig gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd met twee woningen en twee bijgebouwen.

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.

Het betreft hier het regulariseren van uitgevoerde werken aan een vergunde vakantiewoning en het herbestemmen van een vergunde vakantiewoning tot eengezinswoning.

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de footprint van de woning en er worden ook geen wijzigingen aangebracht aan het hemelwatercircuit. De GSV hemelwater is niet van toepassing.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er wordt door de aangevraagde werken evenmin een impact op het beheer en/of de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv verwacht.

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 april 2024 tot en met 3 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Openbaar onderzoek

De aanplakking werd niet volgens het decreet omgevingsvergunning uitgevoerd: indien het perceel aan twee openbare wegen grenst moet er op beide plaatsen een aanplakking gebeuren (zie artikel 59 § 2, 2de paragraaf). Uit de door de aanvrager ingediende foto's is duidelijk dat dit niet gebeurd is. Deze fout heeft voor gevolg dat de aanvraag niet als ontvankelijk kan verklaard worden, want er is niet voldaan aan de geldende publiciteitsverplichting.

Huisnummering

De aanvraag werd ingediend op het adres Jozef de Graevestraat 7, 9031 Drogen. Echter dit huisnummer werd door de Stadsdiensten aan het naastgelegen pand toegekend (op kadaster nummer 44002B0030/00C012). Het pand waarop de aanvraag omgevingsvergunning betrekking heeft, heeft kadasternummer 44002B0030/00Z007 met adres Dijkweg 22, 9031 Drogen. Ter zake kan de aanvrager zich niet beroepen op een 'gedoogd gebruik'.

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

Openbaar onderzoek

Artikel 20 § 2 van het Omgevingsvergunningsbesluit behandelt het aanplakken van de affiche voor de bekendmaking van het openbaar onderzoek. Hierin staat dat de affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen.

Het perceel zelf ligt aan twee straten, maar het voorwerp van de aanvraag situeert zich aan de Jozef De Graevestraat en heeft geen relatie met de andere woning gelegen op hetzelfde perceel langs de Dijkweg.

Huisnummering

Het pand uit de aanvraag heeft tot op heden geen officieel adres. Omdat dit een vakantiewoning was en geen eengezinswoning is hier ook nooit een domicilie geplaatst en dus nooit een huisnummer officieel aangevraagd. Vermoedelijk heeft de huidige eigenaar zich in het verleden zelf het nummer 7 toegeëigend, maar dit werd nooit officieel vastgesteld. Bij de nieuwbouw op het linksaanpalende perceel werd dan de officiële huisnummering gevraagd en bekomen. 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.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

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_2024034995_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het herbestemmen van een bestaande (en vergunde) vakantiewoning tot een eengezinswoning aan de heer Hendrik Bruyneel gelegen te Jozef de Graevestraat , 9031 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:

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de

diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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

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.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunninging

heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft

verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilziggend 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 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.

2024_CBS_06217 - OMV_2024034995 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde werken, het herbestemmen van een bestaande (en vergunde) vakantiewoning tot een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Jozef de Graevestraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024034995

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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_V_1_Voorgevel_VT_1-50.pdf	gmgfGaZKjI5ep1tIAMotkw==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_B_1_Voorgevel_BT_1-100.pdf	OI56AFVYOr0ss0TSWInPIg==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_B_2_Zuidgevel_BT_1-100.pdf	gicNQjM1NP/evy5nQwAY5Q==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_B_3_Achtergevel_BT_1-100.pdf	8ebKqZnxb3D1aHHGkW74vA==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_B_4_Noordgevel_BT_1-100.pdf	yJL+oKMDW74dEFTkWNFdSQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_N_1_Voorgevel_NT_1-100.pdf	P+8bPB9E5yRKio6zPXjeJQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_N_2_Zuidgevel_NT_1-100.pdf	/IIA5ZETn9YrN2fD3eCyog==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_N_3_Achtergevel_NT_1-100.pdf	71TPrvwXSnyWGnpcJPQfMw==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_N_4_Noordgevel_NT_1-100.pdf	QZdgNXZZTrKZEg1sr2b1aA==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_V_2_Zuidgevel_VT_1-50.pdf	6agX0GXuaZHR7rzs+r3I1A==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_V_3_Achtergevel_VT_1-50.pdf	L8A01nu13vsbpXm4QWrsLA==
BA_Jozef de Graevestraat 7_G_V_4_Noordgevel_VT_1-50.pdf	OZRa2oeap9y9z1rGBn7HGA==
BA_Jozef de Graevestraat 7_I_B_Inplantingsplan_1-200.pdf	F6VsJ8fizEwk52ZjmFwXrg==
BA_Jozef de Graevestraat 7_I_N_Inplantingsplan_1-200.pdf	c+lck6lfnUJsYMEfvrQjtw==

BA_Jozef de Graevestraat 7_I_V_Inplantingsplan_1-5000.pdf	quFVcdKqojlHRhInGN857A==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_B_0_Grondplan_gelijkvloers_BT_1-100.pdf	7gT75vkKuzvXEvpCHAsL/A==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_B_1_Grondplan_verdieping_BT_1-100.pdf	uXNz98nB08s2/K/kjEAPpw==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_B_2_Dakenplan_BT_1-100.pdf	yeK89wigJLCWaF/0TinvbQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_N_0_Grondplan_gelijkvloers_NT_1-100.pdf	xgeCHJLPncwpxFK/5wEhRQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_N_1_Grondplan_verdieping_NT_1-100.pdf	+yPIVH0nGQoerS6WwyMILQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_N_2_Dakenplan_NT_1-100.pdf	DDE8R8NIOXCwCs0GTfFHsA==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_V_0_Grondplan_gelijkvloers_VT_1-50.pdf	NmBbduuMyCvRsrHLWEG17w==
BA_Jozef de Graevestraat 7_P_V_1_Grondplan_verdieping_VT_1-50.pdf	HqqzrZHy7Hx4v3OWgz7kaw==
BA_Jozef de Graevestraat 7_R_B_Rioleringsplan_1-100.pdf	2itckC/RC9VZsYVfMn1igQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_R_N_rioleringsplan_1-100.pdf	VOnYIryPrjhmkyTY9dLlhSQ==
BA_Jozef de Graevestraat 7_S_B_Snede_BT_1-100.pdf	gkmJ30vhjz9TyPgE4KsH6Q==
BA_Jozef de Graevestraat 7_S_N_Snede_NT_1-100.pdf	g9kHW476tGqnBBcmqXVwgg==
BA_Jozef de Graevestraat 7_S_V_Snede_VT_1-50.pdf	rBLxCEHCzqJIE8N1xHOG8Q==
BA_Jozef de Graevestraat 7_T_B_Terreindoorsnede_1-100.pdf	pVFcoSZg/fLDfPNXmSzzmw==
BA_Jozef de Graevestraat 7_T_N_Terreindoorsnede_1-100.pdf	QOGvn03k7aOYcy52jA2+Lg==