



2024_CBS_06337 OMV_2024020056 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin (privé-tuin wordt horeca-tuin) - zonder openbaar onderzoek - Phoenixstraat, 9000 Gent - Tijdelijke Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 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; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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 tijdelijk gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

KAROOT CV met als contactadres Phoenixstraat 77, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024020056) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin (privé-tuin wordt horeca-tuin)
- Adres: Phoenixstraat 77, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nr. 150C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen langsheen de Phoenixstraat in de wijk Brugse Poort – Rooigem. Het perceel heeft een L-vorm en een kadastrale oppervlakte van ca. 300m². De achterzijde van het perceel grenst aan een woonerf, dat toegankelijk is via de Portugalstraat. De tuinzone bevindt zich achter de linker aanpalende gebouwen.

De omgeving bestaat uit gesloten bebouwing met een mix aan stedelijke functies. Het pand in kwestie werd bij vergunning van 19 augustus 2021 omgevormd naar een meergezinswoning met drie woonentiteiten en een horecazaak op de gelijkvloerse verdieping.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het publiek toegankelijk maken van de achterliggende maaiveld tuin bij de rezaak.

Via de gelijkvloerse verdieping en via het schuifraam in de rezaak, kan toegang genomen worden tot de achterliggende tuin. In voorliggende aanvraag wordt een functiewijziging van deze tuinzone gevraagd naar reca, zodat deze bij rezaak kan aangewend worden. De tuinzone heeft een oppervlakte van ca. 120m² en wordt ingericht met centraal een onverharde zone in houtsnippers met rondom bloemenweide. Vlakbij het schuifraam wordt een verharde terraszone voorzien van 7,30m².

In de bestaande toestand is er geen buitentrapp van de tuinzone naar de bovenliggende verdieping. Echter is de buitentrapp wel vergund om op die manier de bovenliggende woonfunctie op de eerste verdieping te verbinden met gelijkvloerse buitenruimte. In de voorliggende vraag wordt een nieuwe buitentrapp aangevraagd die smaller is dan de vergunde buitentrapp. De buitentrapp heeft op de grond een breedte van 70cm. Hierdoor blijft er nog een doorgangsbreedte over van 1,60m vanuit de rezaak naar de achterliggende tuinzone. In de vergunde toestand betreft deze doorgangsbreedte 1m.

Noot van de omgevingsambtenaar: Er wordt opgemerkt dat op de tweede en derde verdieping een aanpassing gebeurt ter hoogte van de terraszone. Op de plannen van de vergunde toestand staat de terraszone aan de achtergevel groter getekend dan op de plannen van de bestaande en nieuwe toestand. Dit betreft een volumewijziging en stabiliteitswijziging. Echter is het dossier niet ingediend met medewerking van een architect. Bovendien is deze handeling niet expliciet aangevraagd in het omgevingsloket, noch wordt hierover gesproken in de beschrijvende nota. Bijgevolg is de volumewijziging ter hoogte van de terrassen op de tweede en derde verdieping niet het onderwerp van de aanvraag en wordt deze niet beoordeeld. Hiervoor moet een nieuwe aanvraag ingediend worden voor het regulariseren van de volumewijzigingen met medewerking van architect.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 06/05/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een handelswoning tot meergezinswoning met 3 wooneenheden met winkel (OMV_2021022572).

* Op 19/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelswoning naar een meergezinswoning met horeca (OMV_2021093667).

* Op 12/10/2023 werd een weigering afgeleverd voor het publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin (privé-tuin wordt horeca-tuin) (OMV_2021187324).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven. Het advies is integraal op het omgevingsloket na te lezen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 mei 2024 onder ref. 067451-008/PV/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits de voorschriften van het brandpreventieverslag 065536-004/PV/2022 dd 17 januari 2022 worden gevolgd.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

4.4. Andere wetgeving

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

4.5. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- aan de straatzijde gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Bijgevolg kan door het uitvoeren van de aangevraagde werken of handelingen geen schadelijk effect voor de waterhuishouding ontstaan.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag gaat over het publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin bij de recazaak en het vervangen van een vergunde buitentrapp. Dit in tegenstelling tot wat in de vergunning van 19 augustus 2021 werd aangevraagd: toen werd aangegeven dat de tuinzone niet in gebruik zou genomen worden door de recafunctie.

Het vorige dossier (OMV_2021187324) voor een functiewijziging van privé tuin naar horecatuin werd uiteindelijk geweigerd op 12/10/2023 door de deputatie. De voornaamste motivatie hiervoor was dat een horecaterras een verzwaring meebrengt qua gebruik in vergelijking met een private tuin. Dit in bezetting, geluids- en lichtoverlast. Hoewel dergelijke tuin zeker een meerwaarde kan zijn voor de recazaak, is het risico op overlast naar de omringende woningen en tuinen reëel en daarom te vermijden.

In de voorliggende aanvraag wordt opnieuw een functiewijziging aangevraagd van privé tuin (tuin bij het wonen) naar een tuin bij de vergunde recazaak. Bij concrete beoordeling van omgevingsvergunningsaanvragen voor reca wordt zeer omzichtig omgesprongen met het (potentieel) gebruik van een private buitenruimte als terras. Een omgevingsvergunningsaanvraag gaat in regel over een permanente functiewijziging naar reca, pop-ups zijn immers in de meeste gevallen vrijgesteld van omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag is de ligging van de recazaak in combinatie met het risico op mogelijke overlast voor de burens, een belangrijk afwegingselement. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de aard van de recazaak niet relevant waardoor we bij elke vergunningsaanvraag rekening moeten houden met het feit dat het kan gaan om een 'dancing, restaurant of café'. Die drie types vallen immers onder eenzelfde stedenbouwkundige functiecategorie en er is dus geen nieuwe vergunning nodig bij een verandering van het ene naar het andere type.

Echter zijn er in Gent veel recazaken van het type met een potentiële lage licht- en geluidsoverlast. Het gaat dan over de restaurants, ontbijtzaken, tearooms. Om deze recazaken mogelijkheid te bieden tot het inrichten van een recaterras werd op 04/04/2024 in het college van burgemeester en schepenen een charter beslist voor het gebruik van reca-terrassen op privaat terrein mogelijk te maken.

Op basis van het charter kan, met het nodige maatwerk, toestemmingen toegereikt worden voor terrassen op privaat terrein (binnentuinen).

In het charter zijn ook een aantal richtlijnen vastgelegd zoals: uitbatingsperiode, openingsuren, beperkingen voor muziek, infoverplichtingen naar omwonenden (bv een brief met de exploitatie-uren en -dagen en een contacttelefoonnummer)... In elke specifieke toestemming voor gebruik van het binnenterras kunnen vervolgens nog extra afspraken gemaakt worden op basis van de locatie, type uitbating en de geschiedenis van de zaak.

Volgens het charter wordt een toestemming jaarlijks uitgereikt en geëvalueerd waarbij aanpassingen of zelfs een weigering mogelijk zijn na bv. vastgestelde overtredingen en niet te managen overlast.

Rekening houdende met het recent besliste instrument van het charter kan er gunstig stedenbouwkundig advies gegeven worden voor de tijdelijke functiewijziging van de tuinzone naar een tuinzone voor terras bij de recazaak omwille van volgende redenen:

- Bij afweging potentiële hinder kunnen we rekening houden met het type reca dat wordt aangevraagd (vb koffiehuis, lunchbar vs. danscafé). Hier gaat om de uitbating 'Karoot' een coöperatief eethuis. De vermelde openingsuren op de website zijn van 11-22u.
- Er wordt een nieuwe buitentrap voorzien naar de woonfunctie op de eerste verdieping. Dit betekent dat in de periodes dat er geen uitbating is voor de recazaak (dit wordt via het charter beperkt tot 4 maanden/jaar) dat de private buitenruimte ook nog steeds kan gebruikt worden door de bewoners. Ook voor of na sluitingsuren lijkt het mogelijk dat deze private buitenruimte kan aangewend worden. Dit zorgt ervoor dat er een dubbel gebruik mogelijk is van de ruimte. Indien de recafunctie verdwijnt of een recaterras op termijn niet meer wordt toegestaan, kan de private buitenruimte nog steeds functioneren bij de woonfunctie. Tegelijk zorgt dit ook voor een bepaalde sociale controle ten aanzien van het gebruik van de tuin bij de recazaak. De buitentrap moet bijgevolg ook uitgevoerd worden. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.
- In de vorige aanvraag (OMV_2021187324) werd in tweede aanleg een document toegevoegd waarbij de direct omwonenden van de tuin zich akkoord verklaarden met het gebruik van de binnentuin als horecatuin, alsook werden engagementen met betrekking tot het sluitingsuur toegevoegd. Op basis van het charter zal de uitbater zich opnieuw moeten engageren naar de richtlijnen uit het charter inzake openingsuren, beperkingen voor muziek, infoverplichtingen naar omwonenden,...
- De vergunning zal verleend worden voor een periode van 3 jaar. Deze tijdelijkheid biedt de mogelijkheid om deze aanvraag na 3 jaar opnieuw te evalueren en te beoordelen.

Omwille van bovenstaande redenen wordt de aanvraag gunstig beoordeeld. De buitenruimte wordt tijdelijk vergund voor een termijn van 3 jaar. De buitentrap wordt voor onbepaalde duur vergund. Na 3 jaar loopt de vergunning af en mag het recaterras in de binnentuin niet meer uitgebaat worden. Het is evenwel mogelijk om na 3 jaar een nieuwe vergunning aan te vragen voor het recaterras in de binnentuin. Er wordt dan bekeken of de gevraagde functiewijziging opnieuw in aanmerking komt voor vergunning. Indien dan beslist wordt om de tuinzone niet meer toe te staan bij de gelijkvloerse recazaak zal de buitenruimte opnieuw een volledige woonfunctie krijgen en toebehoren aan de bovenliggende woonentiteiten.

Merk op dat voor het ingebruik nemen van de binnentuin voor de recazaak nog een aparte 'toestemming' nodig is bij het Ondersteuningspunt Ondernemers Gent. Deze toestemming moet jaarlijks aangevraagd worden en verkregen worden. Dit wordt opgenomen in de **opmerkingen**.

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.

Tijdelijke vergunning, de ingebruikname van de binnentuin bij de reczaak wordt voor 3 jaar vergund.

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_2024020056_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 publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin (privé-tuin wordt horeca-tuin) aan KAROOT cv (O.N.:0772621133) gelegen te Phoenixstraat 77, 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:

Verleent de vergunning voor ingebruikname van de binnentuin bij de reczaak voor bepaalde duur vanaf 30 juli 2024 tot en met 29 juli 2027.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

Tijdelijke vergunning

De gevraagde functiewijziging van de tuinzone voor het gebruik als tuinzone bij de reczaak wordt vergund voor een periode van 3 jaar.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 mei 2024 met kenmerk 067451-008/PV/2024).

Inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Toestemming recaterras in binnentuin

Merk op dat voor het ingebruik nemen van de binnentuin voor de reczaak nog een aparte 'toestemming' nodig is bij het Ondersteuningspunt Ondernemers Gent. Deze toestemming moet jaarlijks aangevraagd worden en verkregen worden.

Volumewijziging op tweede en derde verdieping

De volumewijziging ter hoogte van de terrassen op de tweede en derde verdieping zijn niet het onderwerp van deze aanvraag en werden niet beoordeeld. Hiervoor moet een nieuwe aanvraag ingediend worden voor het regulariseren van de volumewijzigingen met medewerking van architect.

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd. Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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 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.

2024_CBS_06337 - OMV_2024020056 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het publiek toegankelijk maken van de achterliggende tuin (privé-tuin wordt horeca-tuin) - zonder openbaar onderzoek - Phoenixstraat, 9000 Gent - Tijdelijke Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024020056

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_karoot_G_N_1_achtergevel.pdf	QXs1jX70x4b4t1kFSeEM6Q==
BA_buitentrap_I_inplanting.pdf	Dsn3Shy3CRAX4XIFfg7/TA==
BA_buitentrap_L_legende.pdf	QTzWXPt3XqZovEhbpZdwlw==
BA_buitentrap_T_terreindoorsnede.pdf	McG8v55hsQ9RAfHYZRw8Zw==
BA_karoot_G_B_1_achtergevel.pdf	kbq//QuWyRGqG53IAkwqcQ==
BA_karoot_G_B_2_voorgevel.pdf	WKUnwZgc742QZfW1SdNfnQ==
BA_karoot_G_N_2_voorgevel.pdf	zogdv/MAX3rpELwaFZvN5g==
BA_karoot_G_V_1_achtergevel.pdf	60dTSXe4vLrJv0y7Fmafew==
BA_karoot_G_V_2_voorgevel.pdf	ocvnnkTDdDEN5KrLHMGULA==
BA_karoot_P_B_1_fundering en riolering.pdf	6pyCXGnGyd+I3DY11vjOYA==
BA_karoot_P_B_2_grondplan.pdf	+SqvfFonI3GN4K8d1A4EFg==
BA_karoot_P_B_3_verdieping 1.pdf	QGwjXQIOVzg3KMu+3608OQ==
BA_karoot_P_B_4_verdieping 2.pdf	z2STseuRwg8phLnJoab+Hw==
BA_karoot_P_B_5_verdieping 3.pdf	G8yv2MeKuSZX0fjOjAarRg==

BA_karoot_P_N_1_fundering en riolering.pdf	//ricZtCs6gC1sBlErE6Uw==
BA_karoot_P_N_2_grondplan.pdf	ENfiok0OhwxHAYdqIU6y6w==
BA_karoot_P_N_3_verdieping 1.pdf	cWNSqZSlg9yX5p754LA99A==
BA_karoot_P_N_4_verdieping 2.pdf	zEAhHqOaj9iOW22XZ0K52Q==
BA_karoot_P_N_5_verdieping 3.pdf	1tccj55UMoWFp5b7lJrQA==
BA_karoot_P_V_1_fundering en riolering.pdf	rsLT9mcdn+XLwligORWErA==
BA_karoot_P_V_2_grondplan.pdf	N1vUhtlqBe8eluRSMezlqg==
BA_karoot_P_V_3_verdieping 1.pdf	NRJRQsJozzICuWTEYDoP2A==
BA_karoot_P_V_4_verdieping 2.pdf	CdBShp/rtgd/YtDXiOCVIA==
BA_karoot_P_V_5_verdieping 3.pdf	w4Yr2jSl3qSJ7AILEr6k/w==
BA_karoot_S_B_1_doorsnede.pdf	Sr2YqjNwqpaBDXwTkGXytg==
BA_karoot_S_N_1_doorsnede.pdf	394el8XS/HU67WgO9G26ng==
BA_karoot_S_V_1_doorsnede.pdf	wAatYM0N7Nz/brGheV4L0w==