



2024_CBS_10283 OMV_2024082236 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een historische hoevesite - met openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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?

Frederik Vandermarliere - Annick Vernimmen met als contactadres De Pintelaan 335, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024082236) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een historische hoevesite
- Adres: Heistraat 12 en 12A, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 189E, 190H en 192_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het voorwerp van de aanvraag betreft werken aan een hoevesite waarvan de kern teruggaat tot 18de eeuw. In de jaren '80 werd een ingrijpende renovatie uitgevoerd aan de hoeve waarbij de voormalige schuur herbestemd werd tot woning. De voormalige woning werd herbestemd tot woning bijgebouw. De landbouwfunctie werd niet behouden. De site ligt in een open landschapskamer langs de Heistraat in Zwijnaarde.

Het betreft een achterin gelegen open hoeve met 5 losstaande gebouwen, omweld en bereikbaar via toegangsdreef.

In het noorden staat het voormalige woonhuis (**bijgebouw 1**), vandaag bestaande uit 6 traveeën, oorspronkelijk 7, met één bouwlaag onder zadeldak. De kern gaat hier vermoedelijk terug tot 18de eeuw. De gevels zijn wit gekaleid op gepekte plint, met vernieuwd schrijnwerk. Het interieur werd reeds grondig gerenoveerd maar er zijn nog enkele waardevolle elementen aanwezig zoals de moerbalken, schouw, voutekamer en spanten.

In het westen staat de dwarsschuur, de huidige woning, één bouwlaag onder zadeldak met nok loodrecht op de straat (**hoofdgebouw**). Deze dwarsschuur met stallen was vroeger gekaleid. Tijdens de verbouwing in de jaren '80 werd de gevel gestraald en in zichtbaar metselwerk behouden. Het schrijnwerk werd reeds aangepast. In het interieur zijn er nog moerbalken en spanten met telmerken zichtbaar.

In het westen staat een vrijstaand schuurtje bestaande uit drie traveeën onder zadeldak met nok loodrecht op de straat (**bijgebouw 2**). In het interieur zijn nog de voormalige voederbakken aanwezig.

In het noorden, rechts achter het woonhuis, bevinden zich recentere stallen, één bouwlaag onder zadeldak (**bijgebouw 3**). In het oosten bevindt zich een bakhuisje (**bijgebouw 4**). Aan beide gebouwen worden geen werken uitgevoerd en maken geen deel uit van deze omgevingsaanvraag.

De gebouwen zijn gelegen binnen het beschermd cultuurhistorisch landschap van de Kastelensite. De Kastelensite is beschermd als landschap omwille van het algemene belang gevormd door de natuurwetenschappelijke, de historische en de esthetische waarde. Het is een goed voorbeeld van een middeleeuws bulkengebied. Een bulkengebied is een landbouwgebied waarvan de percelen werden bewerkt in het kader van het wissel- en koppelstelsel; dit betekent dat een perceel na een aantal jaren te zijn bezaaid, werd omgezet in grasland. Om tijdens de grasjaren het vee binnen de percelen te houden was een afsluiting noodzakelijk. Grachten afgezoomd met knotwilgen en/of houtkanten en vermoedelijk aangevuld met vlechtwerk van dood hout fungeerden als afsluiting.

De panden zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed als 'Hoeve met losse bestanddelen' (ID-nr. 133757) en hierin als volgt beschreven:

“Ver achterin gelegen hoeve met losse bestanddelen toegankelijk via een aardeweg. Ten noorden, woonhuis van zes traveeën met één bouwlaag onder zadeldak, met klokkentorentje, in kern opklimmend tot de 18de eeuw. Ten westen, ruime dwarsschuur en stallen met gewitte gevels onder zadeldak.”

De site heeft een architecturale en historische waarde.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren van de woning, het restaureren van bijgebouw 1 met functiewijziging tot thuishkantoor, het renoveren van bijgebouw 2. Bijgebouw 3 en 4 maken geen onderdeel uit van deze omgevingsaanvraag.

- Het renoveren van het hoofdgebouw - woning

De gevels worden opnieuw gekaleid cfr. originele toestand.

De poort in de voorgevel zal worden hersteld en de hoofdtoegang van de woning worden.

In de achtergevel worden grotere raampartijen gestoken.

In het voorste dakvlak wordt een nieuwe dakuitbouw geplaatst. In het achterste dakvlak worden 4 nieuwe dakuitbouwen geplaatst.

- Het restaureren van bijgebouw 1

Bijgebouw 1 bevindt zich in het voormalige woonhuis, deze werd tijdens de vorige verbouwing in de jaren '80 omgevormd tot woningbijgebouw.

De nokhoogte zal licht stijgen door het toevoegen van isolatie volgens sarking systeem. De lichtstraat in het dak zal dichtgemaakt worden naar origineel model.

In de achtergevel worden raamopeningen teruggebracht cfr. de zichtbare bouwsporen. Er wordt een groot schuifraam, een langwerpige raam en een derde nieuw raam geplaatst.

- Het renoveren van bijgebouw 2

Het gebouw zal gebruikt worden als berging en tuinpaviljoen. In de achtergevel worden twee nieuwe ramen gestoken, waarvan één over een hoogte van 2,40 m. De poort links in de voorgevel blijft behouden. Rechts worden twee grote ramen gestoken.

Tegen de linkerzijgevel wordt een buitentrap geplaatst naar een nieuwe deur, die toegang geeft tot een tuinberging onder het hellend dak.

- Functiewijzigingen

In de voorgaande bouwaanvraag (ref. 1981/561) werd een functiewijziging toegekend voor het omvormen van de schuur naar woning. De vergunning werd slechts toegekend voor een deel van het gebouw. Deze omgevingsaanvraag vraagt de uitbreiding van de woning over de volledige schuur. Hierdoor wordt een functiewijziging aangevraagd voor het nog bestaande schuur gedeelte volgens bovenstaand artikel.

Daarnaast wordt ook de functiewijziging van bijgebouw 1 naar thuishkantoor en polyvalente ruimte gevraagd. Dit kantoor zal enkel gebruikt worden door de eigenaars en niet door personeel.

- Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg op het perceel gebeurde in samenspraak met Onroerend Erfgoed en een landschapsarchitect. In bestaande toestand ligt er 1413,33 m² waterdoorlatende en 273,37 m² niet-waterdoorlatende verharding op het perceel, waaronder een tennisveld van 610 m². In de nieuwe toestand zal er 1033,72 m² waterdoorlatende en 139,56 niet-waterdoorlatende verharding liggen. Het tennisveld blijft behouden, de verharding voor bijgebouw 1 en 3 wordt verwijderd. Er wordt ca. 300 m² verharding gelegd voor het parkeren van 5 auto's. De oprit naar het perceel heeft een oppervlakte van ca. 150 m² en wordt niet heraangelegd. De overige verhardingen zijn de toegangen naar de gebouwen en een terras achter bijgebouw 1.

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 17/08/1981 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van schuur tot woonhuis. (1981/561).

3. EERSTE WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 30 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van de Groendienst van 18 juli 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, met de opmerkingen van Groendienst.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 2 oktober 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

4. TWEDE WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 2 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager als aanvulling op het eerste wijzigingsverzoek.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 3 oktober 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

5.1. Onroerend Erfgoed

Voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed afgeleverd op 3 september 2024:

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw adviesvraag goed ontvangen op 20/07/2024. Voor de gevraagde handelingen verlenen we onder voorwaarden een gunstig advies (art. 6.4.4, §2 tweede lid Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

Motivering

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende voorwaarden: De huidige aanvraag beoogt het terugbrengen van de leesbaarheid van de hoevewoning, stalling en schuur. Dit herstel gebeurt op basis van bestaande iconografie en bouwsporen. Hierbij zijn uit erfgoeddoogpunt geen opmerkingen, behalve dat de schrijnwerkdetails nieuwe toestand ontbreken. Gelet op de bescherming als landschap doet het agentschap geen uitspraak over de interieurverbouwingen.

In de huidige toestand is de omgeving bij de hoeve sterk vertuind. De aanvrager zal de omgevingsaanleg uitpuren. De toegangsweg tot de hoeve (vanaf de Heistraat) is ook sterk vertuind met o.a. sierkersen, maar maakt op heden geen onderdeel uit van de aanvraag. Wij vragen om hier een gepaste beplanting te voorzien.

Voorwaarden:

- Voorafgaand aan de uitvoering moeten de schrijnwerkdetails goedgekeurd worden door de erkende onroerenderfgoedgemeente (dienst monumentenzorg stad Gent).
- De toegangsweg wordt voorzien van een gepaste beplanting die aansluit bij het bulkenlandschap. Deze kan bestaan uit opgaande bomen en struiken in combinatie met een haagaanplanting of als dreef. De details voor heraanplant van de toegangsweg moeten voorafgaand aan de uitvoering worden goedgekeurd door de erkende onroerenderfgoedgemeente (dienst monumentenzorg stad Gent).
- De nieuwe toegangspoort is sober en met open spijlwerk te voorzien. De kasseien aan het begin van de inrit zijn te behouden.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>. Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

5.2. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid.

De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen.

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

6.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). Het perceel is volgens dit RUP gelegen in **groenpool Parkbos (art. 1), zone voor landbouw (art. 9)** en de site is bestemd als een **cultuurhistorisch waardevol gebouw (art. 1.4)**.

Het gebied is bestemd voor landbouw volgens artikel 9. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies. In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten.

Voor de woningen buiten de woongebieden buiten het randstedelijk woongebied zijn volgens artikel 1 volgende werken mogelijk (relevant voor de aanvraag):

- *het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:*
- *(1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;*

- (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %;
- het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woongelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.

Het is verboden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, volgens artikel 1.4 met een stersymbool in overdruk aangegeven op het grafisch plan, af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager, of tenzij het een gebouw in slechte staat betreft.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. Het bouwproject is immers integraal gelegen in het agrarisch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten. De site staat bekend als een zonevreemde site waardoor gebruikt gemaakt kan worden van de zonevreemde basisrechten en functiewijzigingen zoals bepaald in het Gewestelijk RUP.

1/ Functiewijziging van een bijgebouw naar een kantoor met polyvalente ruimte

Conform art. 4.4.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van een vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging afwijken van de bestemmingsvoorschriften voor zover voldaan is aan de vermelde voorwaarden:

- Het gebouwencomplex bestaat.
- Het gebouwencomplex is niet verkrot.
- Het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund.
- Het gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied.
- De functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst (besluit).

Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Voor deze functiewijziging kan gebruik gemaakt worden van artikel 10 van de zonevreemde functiewijzigingen:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.

Het doel van deze restauratie is het terugbrengen van het historische uitzicht met behoud van de nog aanwezige erfgoedelementen. De detaillering van het schrijnwerk zal in overleg met de

betrokken erfgoedconsulent gebeuren. In de achtergevel worden raamopeningen teruggebracht cfr. de zichtbare bouwsporen. Centraal bevindt zich een bredere opening waarin stalen schrijnwerk wordt toegevoegd, dit zorgt voor zowel licht als doorzicht in het interieur. De linker zijgevel is geen originele buitengevel, dit werd reeds opgetrokken in nieuw metselwerk.

In het interieur is het oorspronkelijke kamermodel op het gelijkvloers nog grotendeels aanwezig. De oorspronkelijke haard is nog aanwezig, alsook de originele houten roostering met moer-, kinderbalken, bebording en spanten. Achteraan bevindt zich de kelder met voutekamer. Deze originele elementen worden behouden.

2/ Verbouwen en uitbreiden van een zonevreemde woning

De bestaande zonevreemde woning, die zich situeert in de voormalige schuur, wordt uitgebreid in het aanpalende deel van de schuur dat destijds (ref. 1981/561) niet mee omgevormd werd naar woning. Het totale volume van de nieuwe woning bedraagt 2052,31 m³ waardoor de 1.000 m³ structureel wordt overschreden.

Artikel 4.4.6. van de VCRO voorziet echter in een afwijkingsmogelijkheid op basis van de ligging in het beschermd landschap.

In een omgevingsvergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht cultuurhistorisch landschap of archeologische site, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

De bouwheer stelt dat het algemene uitgangspunt van de renovatie van de site is om het erf met voormalige woning en schuur terug te brengen aan de hand van de nog aanwezige bouwsporen en bouwnaden en gebaseerd op historische foto's.

De schuur werd in de jaren'80 ingrijpend verbouwd waarbij de voorgevel aangepast werd naar fermettestijl en het uitzicht van de schuur grotendeels verdween. Aan de achtergevel werden toen verschillende aanbouwen verwijderd, een nieuwe gevelsteen en nieuwe openingen toegevoegd waardoor het schuur uitzicht hier verdween. In het interieur werden draagmuren aangepast om de woning inpasbaar te maken; er werden moerbalken verplaatst en extra ophogingen toegevoegd. Enkele moerbalken en de spanten zijn nog origineel.

Het doel van de renovatie van dit hoofdgebouw is het terugbrengen van de schuurtypologie en het versoberen van het uitzicht zodat de woonfunctie niet merkbaar is bij aankomst op het erf.

De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd vanuit Onroerend Erfgoed Vlaanderen. Deze aanvraag komt op basis van deze motivatie in aanmerking voor toepassing van art. 4.4.6. van de VCRO.

6.2. Vergunde verkavelingen

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

6.3. 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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

In de nieuwe toestand zal er 1033,72 m² waterdoorlatende en 139,56 m² niet-waterdoorlatende verharding liggen. Het tennisveld (610 m²) blijft behouden, de verharding voor bijgebouw 1 en 3 wordt verwijderd. Er wordt ca. 300 m² verharding gelegd voor het parkeren van 5 auto's (ca. 300 m²). De oprit naar het perceel heeft een oppervlakte van ca. 150 m² en wordt niet heraangelegd.

Van de 1173,28 m² verharding is slechts ca. 260 m² strikt noodzakelijk om het perceel en de gebouwen te bereiken. De overige verhardingen (parkeerplaatsen, terras, tennisveld) zijn niet strikt noodzakelijk. Het tennisveld kunnen we beschouwen als een vergund geachte constructie en kan behouden blijven. Het aanleggen van 5 parkeerplaatsen bij een eengezinswoning is echter veel, zeker als er hiervoor 300 m² verharding aangelegd moet worden. Omwille van deze reden zullen de twee parkeerplaatsen aan de rechterzijde uit de vergunning gesloten worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

6.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

7.2. 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.

Afwaterende oppervlakte

Zowel bij bijgebouw 1 als de woning wordt de gehele afwatering aangepast. Bij beide gebouwen dient de totale dakoppervlakte in rekening gebracht te worden. Het hemelwater dat terecht komt op bijgebouw 2 infiltreert in de bodem.

De dakoppervlakte van bijgebouw 1 bedraagt 157 m².

De dakoppervlakte van de woning bedraagt 400 m².

Alle verhardingen worden ofwel in waterdoorlatende materialen aangelegd of infiltreren op eigen terrein. Er worden geen groendaken aangelegd.

Hemelwaterput

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte is groter dan 200 m² waardoor er minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte gerekend moet worden. Dit wil zeggen dat er voor dit project een hemelwaterput met een volume van 55.700 l geplaatst moet worden.

Er worden 3 hemelwaterputten van elk 20.000 l geplaatst. Het hemelwater zal hergebruikt worden voor het spoelen van toilet, wasmachine, buitenkraantjes en tuinonderhoud.

Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 527 m², omdat de enige woongelegenheden op de site aangesloten worden op een hemelwaterput.

De infiltratievoorziening moet een infiltratieoppervlakte hebben van minstens 42,16 m² met een buffervolume van 17.391 l.

De bestaande poel achteraan het perceel wordt omgevormd naar een infiltratievoorziening en heeft een infiltratieoppervlakte van 59,44 m² met een buffervolume van 29.720 l.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

8. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Dit bezwaarschrift bevat een foto van de site uit 1981.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de werken aan de vroegere dwarsschuur en stallen (huidige woning - hoofdgebouw), de vroegere woning (bijgebouw 1) en een kleinere stal (bijgebouw 2). Daarnaast worden er een aantal omgevingswerken voorzien o.a. op het voormalig erf.

Functiewijziging

Voorliggende aanvraag wenst de bestaande woning uit te breiden in het aanpalende bijgebouw. Hierbij blijft het bestaande bebouwd volume behouden, zodat de impact van de verbouwing op de onmiddellijke omgeving beperkt blijft. De gevraagde uitbreiding overschrijdt het stedenbouwkundig aanvaardbaar profiel niet en is inpasbaar in de omgeving. Het groene karakter van de omgeving wordt niet aangetast. Door het voorzien van een schuifraam dat uitgaat op de achtertuin worden de leefruimtes verbonden met de achtergelegen tuinzone, wat

de woonkwaliteit in de woning verder bevordert. Verder wordt de bestaande woning aangepast aan de huidige comforteisen.

Het omvormen van bijgebouw 1 naar een thuishok geeft een nuttige invulling aan dit gebouw. Ook hier dragen de verbouwingen bij tot het verhogen van de leefkwaliteit van het gebouw en wordt er voldaan aan de huidige comforteisen.

De gevraagde functiewijziging en uitbreiding van de woning in het aanpalende bijgebouw dragen daarenboven bij tot het behoud van de erfgoedwaarden op het perceel.

Erfgoedaspecten

1/ Vroegere dwarsschuur en stallen (huidige woning - hoofdgebouw)

De vroegere dwarsschuur en stallen werden in de jaren '80 omgevormd tot een woning. De interne, ruimtelijke indeling ging toen grotendeels verloren. Ook zijn er geen waardevolle interieurelementen bewaard. Tegen de achtergevel werden uitbreidingen voorzien. De gevels werden aangepast, nieuwe openingen en deuren toegevoegd en de bakstenen gevels agressief gereinigd. In het interieur zijn nog originele, dragende structuren aanwezig zoals de originele houten dakspanten met telmerken en pen- en gatverbindingen. De gevels vertonen historische bouwsporen en het schrijnwerk vertoont rood-witte beschilderingen die overeenstemmen met het wapenschild van de familie de Hemptinne.

Het ontwerp gaat uit van het herstellen van het gevelbeeld volgens oude foto's en bouwsporen. Zo wordt de dakkapel die historisch aanwezig was, teruggebracht. De woning wordt meer opengewerkt aan de achterzijde waar reeds aanpassingen werden doorgevoerd bij de laatste verbouwingen. De inplanting van de functies is afgestemd op de gevels van de vroegere schuur. De interne ruimtelijke structuur dateert volledig van de verbouwing van de jaren '80. Er is geen bezwaar tegen de nieuwe, voorgestelde indeling.

De interne draagstructuur van moerbalken (trekkers spanten) en de originele spantenstructuur met spanten bestaande uit pen- en gatverbindingen en de aanwezigheid van telmerken, blijft behouden nog aanwezig. Deze blijven behouden volgens de beschrijvende nota. Op de plannen is dit echter niet steeds duidelijk. Het lijkt dat de trekkers van de spanten hoger worden geplaatst i.f.v de vrije hoogte. Deze structuur is authentiek en heeft een grote erfgoedwaarde. Integraal behoud met pen-en gatverbindingen is een absolute voorwaarde om de erfgoedwaarde van deze structuur te behouden. Om een verhoging te realiseren, kan dit enkel door de spanten volledig op te liften.

2/ Vroegere woning (bijgebouw 1)

Van de vroegere woning werd in de jaren '80 een travee afgebroken. Dit volume heeft een oude kern, met intact bewaarde ruimtelijke indeling, haard, moer- en kinderbalken, voutekelder en dakspanten. De gevelgeleding is nog origineel, het schrijnwerk werd vervangen. De volledige binnenruimte werd opgehoogd en er werd een lichtstraat voorzien in het dak.

In het ontwerp wordt er een kantoorfunctie voorzien. Het ontwerp is afgestemd op de erfgoedcontext en gaat uit van behoud van de ruimtelijke indeling, de dragende historische structuren en de voutekamer. De bestaande opening in de achtergevel wordt terug opengemaakt en de lichtstraat wordt weggenomen.

3/ Kleinere stal (bijgebouw 2)

Dit volume wordt omgevormd tot tuinpaviljoen. Hierbij worden er een aantal nieuwe openingen voorzien in de blinde achtergevel. Deze zijn duidelijk afleesbaar. Dichtgemaakte openingen in de voorgevel worden opnieuw opengewerkt ende beembepalende waardevolle poort blijft behouden. Het ontwerp is afgestemd op de erfgoedcontext.

De volumes en het globale karakter van de hoeve blijven behouden. De landschappelijke kwaliteiten van de gebouwen worden hierdoor behouden.

Omgevingsaanleg

Samen met een erfgoedconsulent en een landschapsarchitect werden de waardevolle landschapselementen en de elementen die niet passend zijn in het landschap aangeduid. Deze laatste worden verwijderd. Het overige landschap wordt slechts beperkt aangepakt. Een grote ingreep hierbij is het verwijderen en anders inrichten van verhardingen.

Hoewel de werken voor een vermindering van de oppervlakte verharding zorgen, is nog steeds ca. 2036,19 m² van het 6710,40 m² grote perceel ingenomen. Dit komt neer op een bezettingsgraad van 32 %. Op percelen van dergelijke grootte merken we dat de bezettingsgraad maatwerk vraagt. Zeker omdat de oppervlakte aan gebouwen hier met 862,91 m² al zeer hoog ligt. Los van het tennisveld en de parking zijn alle verhardingen op het terrein ook strikt noodzakelijke verhardingen naar de gebouwen. De parkeervakken zijn beiden ca. 6 m breed, maar er wordt niet haaks geparkeerd. We stellen daarom in vraag waarom er zoveel verharding ligt voor het stallen van in verhouding weinig wagens. Er worden ook drie bomen geplant in de verharding waardoor parkeren op deze plaatsen ook niet zal gaan. Om bovenstaande redenen zullen de parkeerplaatsen rechts van de oprit uit de vergunning gesloten worden. Dit komt neer op een vermindering van ca. 113 m² verharding.

Conclusie

Zowel vanuit de erfgoedcontext als stedenbouwkundig oogpunt komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking, mits er rekening gehouden wordt met bijkomende voorwaarden.

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_2024082236 bijlage 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 renoveren van een historische hoevesite aan Frederik Vandermarliere - Annick Vernimmen gelegen te Heistraat 12 en 12A, 9052 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:

De voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed moeten gevolg worden:

- Voorafgaand aan de uitvoering moeten de schrijnwerkdetails goedgekeurd worden door de erkende onroerenderfgoedgemeente (dienst monumentenzorg stad Gent).
- De toegangsweg wordt voorzien van een gepaste beplanting die aansluit bij het bulkenlandschap. Deze kan bestaan uit opgaande bomen en struiken in combinatie met een haagaanplanting of als dreef. De details voor heraanplant van de toegangsweg moeten voorafgaand aan de uitvoering worden goedgekeurd door de erkende onroerenderfgoedgemeente (dienst monumentenzorg stad Gent).
- De nieuwe toegangspoort is sober en met open spijlwerk te voorzien. De kasseien aan het begin van de inrit zijn te behouden.

Erfgoed:

De oorspronkelijke spanten en spanttrekkers van het hoofdbouw moeten integraal behoud blijven incl. de pen-en gatverbindingen en telmerken. Indien er een verhoging nodig is om voldoende vrije hoogte te realiseren kan dit enkel door de spanten volledig op te liften.

Verhardingen:

De twee parkeerplaatsen aan de rechterzijde worden uit de vergunning gesloten. Dit komt overeen met ca. 113 m². (*zie plannenset*)

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen een niet te rioleren gebied of rode zone (d.w.z. er is geen openbare riolering aanwezig, die aangesloten is op een waterzuiveringsstation). De bouwheer moet zijn woning verplicht uitrusten met een IBA of KWZI (kleinschalige waterzuivering) waarin een septische put voorzien wordt. De installatie, beheer en onderhoud hiervan kan gebeuren door Farys volgens de af te sluiten beheersovereenkomsten. De voorwaarden uit deze beheersovereenkomst zijn strikt op te volgen. Farys staat vervolgens in voor de plaatsing van de behandelingsinstallatie. De bouwheer dient hiervoor een aanvraag te richten tot Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

Indien bij een actualisatie van het zoneringsplan de zonering van het perceel wijzigt naar een collectief gerioleerd gebied moet er minimaal een septische put voorzien worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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 Stadskantoor 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).

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

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

verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

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

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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 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_10283 - OMV_2024082236 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een historische hoevesite - met openbaar onderzoek - Heistraat, 9052 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024082236

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Bijgebouw1_G_B_A.pdf	RHYLviEWL8zmvhuaE0k47g==
BA_Hoofdgebouw_G_N_V.pdf	94iHjH/MK5XQnSY39jnatg==
BA_Bijgebouw2_G_N_R.pdf	ZdvzUpGLHTdPyx8QZle/jg==
BA_Bijgebouw2_G_B_A.pdf	DeKnaTqMRM0Hw+WvWooXjg==
BA_Hoofdgebouw_G_N_R.pdf	/xcjr/CYrY+tj19dbWXcDw==
BA_Hoofdgebouw_G_B_V.pdf	z+rIreP9k2fnFX2N4JY3kw==
BA_Hoofdgebouw_G_B_A.pdf	VM5Z4SSItJul39C+qFGDIA==
BA_Bijgebouw2_G_B_V.pdf	wb1GRj51K4aTebZk9mk1Mw==
BA_Bijgebouw1_G_N_V.pdf	PVB6JfDWgLuZwKOiM741Xg==
BA_Bijgebouw1_G_N_A.pdf	yimme3sJJIdG5YbSA0gTg==
BA_Bijgebouw1_G_B_L.pdf	NDU1khkBzYv8A8X+M/fpiQ==
BA_Hoofdgebouw_G_N_A.pdf	FWumEGXVbQdfhO+d/pVHcw==
BA_Hoofdgebouw_G_B_L.pdf	SeKht+9nt/KbZJskT3ya9g==
BA_Bijgebouw2_G_N_A.pdf	yWBbGQohyRnze+fbjk8xkQ==

BA_Bijgebouw2_G_B_L.pdf	QMLFNWOX0PwVnZ6LW6tKZg==
BA_Bijgebouw1_G_N_L.pdf	sL6ZPXEChPR/G4MqYOBpw==
BA_Bijgebouw1_G_B_R.pdf	M1JNsrZZJOIOXln8Y+H8Gg==
BA_Hoofdgebouw_G_N_L.pdf	E3HT+M1V3UheBxoOWvknDw==
BA_Hoofdgebouw_G_B_R.pdf	nnZ6RWnFAY8imDJ+2m/pJQ==
BA_Bijgebouw2_G_N_V.pdf	pWYFXbyp3Z53zlwo+gJPnA==
BA_Bijgebouw2_G_N_L.pdf	Mn6vN/NlY0AAALWEhsEfpA==
BA_Bijgebouw2_G_B_R.pdf	r6s9QpfrZzrfwEwcYjGYVQ==
BA_Bijgebouw1_G_N_R.pdf	L6lwcOLyqxVdLYOOV343Ww==
BA_Bijgebouw1_G_B_V.pdf	K8ULta1B+TJ2HLIRLaheSA==
BA_Hoofdgebouw_P_B_+1.pdf	ntnGs0Zn9SHN25yhZ2vxOw==
BA_Bijgebouw2_P_N_+2.pdf	btLkB9zCCt4HvjKqMi9wRw==
BA_Bijgebouw2_P_B_+2.pdf	jQDDUOXHhPDugPVu07LBCg==
BA_Bijgebouw1_P_B_-1.pdf	/7f369mrq2dH818WofN+dg==
BA_Bijgebouw1_P_B_+1.pdf	jQoMWAREu13jhM3z3e4c0Q==
BA_Hoofdgebouw_P_N_+3.pdf	G6ruwt/O8PmaAgxWR3LRNg==
BA_Hoofdgebouw_P_B_0.pdf	/HXlghoefjO+vGq7R7fgYg==
BA_Hoofdgebouw_P_B_+2.pdf	yaNW3rPgeHP15YaoZnYbig==

BA_Bijgebouw2_P_B_-1.pdf	YLYdYIDUcUianaRd1wMNWQ==
BA_Bijgebouw2_P_B_+1.pdf	BohzJlZAJrGnl4z/iSKPLQ==
BA_Bijgebouw1_P_N_+2.pdf	NrZmdISUNmNHNT45qnzoVg==
BA_Bijgebouw1_P_B_+2.pdf	WtXbYI50tFgHCYbcoRdGPQ==
BA_Hoofdgebouw_P_N_0.pdf	B/j/SrokGMLVIXPrY7i9JA==
BA_Hoofdgebouw_P_B_-1.pdf	VfKWnlbFEu4kfIRDWRrGqg==
BA_Hoofdgebouw_P_B_+3.pdf	qGahcM8k188vW1s2irELTQ==
BA_Bijgebouw2_P_N_0.pdf	bC1dLKhcNa8/6lqk4abb2Q==
BA_Bijgebouw2_P_B_0.pdf	e5eglUGvHNmeLQhtv+GqTg==
BA_Bijgebouw1_P_N_0.pdf	0j3HOZlnrXlQGi53orYKEQ==
BA_Bijgebouw1_P_B_0.pdf	uffuWa+HCexY0/4zzBAzOQ==
BA_Hoofdgebouw_P_N_-1.pdf	WoC0xLnZNeljPzkEgD/8wg==
BA_Hoofdgebouw_P_N_+1.pdf	EREhjEk4C5dn82TI6JtUPw==
BA_Bijgebouw2_P_N_-1.pdf	eFyxk4hxbomG/pmlkQKkGA==
BA_Bijgebouw2_P_N_+1.pdf	ljtJqJRDs10m8FD7K+gb1w==
BA_Bijgebouw1_P_N_-1.pdf	TZts6aQJKFilgjnSq8sNA==
BA_Bijgebouw1_P_N_+1.pdf	5mSCyNlsq2vXv1A5U+3L0g==
BA_0_I_B.pdf	EziMuC6QwRSCwbMGyOTPYA==

BA_0_I_N_2.pdf	ijrD4hPMynxT+xKxvNFktg==
BA_0_I_N_1.pdf	4KBsHtjBvCG1hnD6pGRuaw==
BA_0_L.pdf	F+9/4VlpfhN4+ZsDqcZ81w==
BA_Bijgebouw2_S_B_AA.pdf	beYXxvyis8K40CaYWhKdmw==
BA_Hoofdgebouw_S_B_AA.pdf	JRyPWwC2+HSp7RgQKCzovg==
BA_Hoofdgebouw_S_N_AA.pdf	XXCFISomxid9ZbFWJJ04pw==
BA_Bijgebouw2_S_N_AA.pdf	Qd39E6g0tGHn0BB+spF+2w==
BA_Bijgebouw1_S_B_AA.pdf	ZqSan2iRUDh939MW7ejuQQ==
BA_Bijgebouw1_S_N_AA.pdf	Ya4gwKJqhmwUO8pzcHVzwa==
BA_0_T_B.pdf	9srArwdPXCKJZgMi4+raQ==
BA_0_T_N.pdf	26+YHB5u9tDplvEjcmk8qw==