



2026_CBS_06371 OMV_2026029064 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging en verbouwing van een schuur naar eengezinswoning en de uitbreiding met carport, fiets- en afvalberging - met openbaar onderzoek - Gavergrachtstraat, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 juli 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Astrid De Bruycker, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

HOME-ESTATE BV met als contactadres Gavergrachtstraat 93, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2026029064) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 april 2026.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging en verbouwing van een schuur naar eengezinswoning en de uitbreiding met carport, fiets- en afvalberging
- Adres: Gavergrachtstraat 93, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nr. 284F2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2026.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 juli 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project situeert zich in de Gavergrachtstraat in het gehucht Luchteren te Drongen. Het perceel maakt deel uit van een historisch gegroeid gebouwenensemble. Aan de straatzijde bevindt zich een hoofdgebouw met een horecafunctie (restaurant Onglet), en daarachter ligt een afzonderlijk bijgebouw dat momenteel dienstdoet als schuur of berging bij het restaurant. De site ligt in een overwegend landelijk gebied, met open landbouwpercelen in de omgeving, maar ook met verspreide bebouwing. Binnen een straal van ongeveer 200 m komen verschillende woningen voor, evenals andere functies zoals een basisschool, een parochiezaal en een kapel. Op ongeveer 300 m afstand bevindt zich één landbouwhoeve. Het project ligt binnen de ankerplaats '*Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk*'.

In 2021 werd een omgevingsvergunning verleend voor de renovatie van een bestaande horecazaak in het gebouw vooraan. Het gebouw achteraan bleef ongewijzigd. Met deze aanvraag blijft de horecazaak behouden, maar wordt de functie van de achterliggende schuur gewijzigd naar een woning, gecombineerd met opslag voor de horecazaak.

De aanvragers geven aan dat het gebouw als vergund geacht wordt beschouwd. Er wordt tevens aangegeven dat het in een goede bouwfysische toestand is, met gemetste dragende muren, een hellend dak met dakpannen en een vernieuwde dakstructuur. De bestaande structuur en het volume blijven behouden en worden maximaal hergebruikt. Er worden hoofdzakelijk niet structurele interne verbouwingen doorgevoerd, onder meer het aanbrengen van vloeren, binnenwanden en technische installaties, evenals het verbeteren van isolatie en schrijnwerk. In het achterste dakvlak wordt een bijkomende dakuitbouw voorzien. Het woonvolume bedraagt ongeveer 775 m³. Men levert in het dossier een kostenraming aan, om aan te tonen dat de werken niet heel ingrijpend zijn.

De woning wordt functioneel ingedeeld met op het gelijkvloers onder meer een leefruimte, eetruimte, keuken, wasplaats en verschillende bergingen (zowel voor de woning als deels nog in functie van het restaurant). Op de verdieping komen een gastenslaapkamer en een hoofdslaapkamer met sanitair.

Naast de functiewijziging omvat de aanvraag ook een beperkte uitbreiding van het gebouw. Deze uitbreidingen worden uitgevoerd in functie van het gebruik van de woning en de site. Het gaat concreet om:

- een carport tegen de linkerzijgevel van het gebouw;
- een overdekte inkomzone, gecombineerde met een fiets- en afvalberging;

Deze nieuwe volumes zijn kleinschalig en architecturaal ondergeschikt aan het bestaande gebouw. Ze worden uitgevoerd in een houten structuur (eik) met hellende daken en gerecupereerde dakpannen. De schuur inclusief de uitbreidingen hebben een volume dat net geen 1000 m³ bedraagt.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 23/12/2020 werd een *weigering* afgeleverd voor de regularisatie voor het verbouwen van restaurant "de Gloriëtte" (OMV_2020106635).
- Op 01/07/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren van restaurant "de Gloriëtte" en het heraanleggen en uitbreiden van verhardingen en het rooien van bomen (regularisatie) (OMV_2021017681).

Stedenbouwkundig misdrijf

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10017/20 opgemaakt op 10/03/2020 voor:

- de aanleg van een nieuwe betonverharding in de voortuin. De betonverharding in de voortuin bedraagt circa 72 m²;
- de verharding in de achtertuin die bestond uit een combinatie van grind en kasseien werd vervangen door een betonverharding van circa 100 m²;
- de bestaande grindverharding van de oprit naar de poort werd vervangen door kasseien;
- op het perceel rechts van het gebouw werden 11 (sparren)bomen gerooid.

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10024/20 opgemaakt op 9/04/2020 voor:

op het perceel rechtsaanpalend van de Gavergrachtstraat 93 werd een nieuwe grindverharding in de voortuin aangelegd ten behoeve van parking. De grindverharding bedraagt circa 84 m².

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- **Ongunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 22 juni 2026 onder ref. 2026_003167_v1:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

De aanvraag betreft de verbouwing en functiewijziging van een schuur/bijgebouw naar een woning binnen art. 5 van het BVR d.d. 28/11/03. Daarnaast wordt de schuur ook uitgebreid met een carport en fietsenberging.

De site te Gavergrachtstraat nr. 93 is opgenomen binnen het Gewestelijk RUP 'Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde' en aangeduid als art. 1 Agrarisch gebied (HAG2) met overdruk erfgoedlandschap. De bebouwing zelf is echter, volgens de ons beschikbare gegevens niet opgenomen binnen de inventaris van onroerend erfgoed en bestaat momenteel uit 2 gebouwen. De historiek van de alhier afgeleverde vergunningen is niet gekend bij het Agentschap en werd dan ook opgevraagd bij de Stad Gent. Behoudens vergissing werd echter een vergunning doorgestuurd, Dossier 1992/10129, door de bewoner van Gavergrachtstraat nr. 93 maar voor de bouw van een naastliggende woning te Gavergrachtstraat nr. 85. Hieruit kunnen we bijgevolg niet veel opmaken.

Er werd wel ook een document 'Historiek van de site' bijgevoegd in het dossier waarin het volgende wordt vermeld:

'Het achterste gebouw als schuur, ten behoeve van de landbouwactiviteit, runderen en paarden, hooi en stroschuur, en de handel in veevoeders en meststoffen. De landbouwactiviteit is in de jaren rond 1970-1980 gestopt. De activiteiten handel, horeca en woonst zijn blijven bestaan tot het overlijden van René Vanderhaegen in 2017, het café werd dan al uitgebaat door hun dochter Mia Vanderhaegen.

In het jaar 2019 werd de volledige site verkocht door Vanderhaegen Mia aan Alain Degrijse die de activiteiten handel, horeca heeft verder gezet en in 2020 het voorste gebouw heeft verbouwd tot restaurant/café. Dhr. Degrijse heeft daar steeds gewoond tot het werd verkocht aan de huidige eigenaar Home-estate bv (tot eind 2024), die het tot op heden verhuurd heeft aan Nosi bv die het restaurant Onglet uitbaat sedert eind 2024.

Vanaf de opbouw (eind 19e eeuw, begin 20e eeuw) tot de verkoop aan Home-estate (2024) is er steeds woonst genomen in het voorste gebouw. Aan gebruik van het voorste gebouw als woonst zou een einde nemen met de omgevingsvergunning voor de gevraagde verbouwing en de functiewijziging tot woonst van de achtergelegen schuur.'

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft bij deze aanvraag dan ook de volgende opmerkingen/bezwaren :

- Het is niet duidelijk hoe de huidige situatie, de inrichting van een volledig restaurant in het hoofdgebouw, tot stand is gekomen. Er wordt immers beschreven in de nota dat het hoofdgebouw vooraan altijd een woning met een horecafunctie is geweest en het gebouw achteraan een bijhorend bijgebouw. In de bovenstaande historiek wordt beschreven dat de woning vooraan ook steeds aanwezig is geweest tót de verkoop in 2024. Momenteel is er echter in het volledige hoofdgebouw vooraan een restaurant ingericht genaamd Onglet. Volgens de ons beschikbare gegevens is er geen functiewijziging doorgevoerd voor de omvorming van de woonfunctie vooraan naar een restaurant. Is dit bijgevolg een vergunde situatie?
- We stellen bovendien vast dat er verbouwingen zijn gebeurd, zo werden er veluxen geplaatst in het dak:



- De omvorming binnen art. 5 van het BVR d.d.28/11/03 is in principe enkel toepasbaar binnen constructies, niet gebruikt of bedoeld voor de land- en tuinbouw in de ruime zin. We lezen in de historiek dat het hier gaat om een voormalige landbouwschuur bijgevolg komt deze schuur niet in aanmerking voor een omvorming binnen art. 5. Bovendien is er reeds in principe een woonfunctie aanwezig in het voorste hoofdgebouw. Het betreft hier in feite dan ook louter het verplaatsen van de woonfunctie naar achteren.
- Het verplaatsen van de woonfunctie naar achteren is echter niet gewenst. Dit kan immers leiden tot een vertuining van het achterliggende agrarische gebied dat expliciet werd herbestemd in functie van de beroepslandbouw volgens het gewestelijk RUP. De residentiële huiskavel zou zich moeten beperken tot de 50 m bouwzone, de achterkant van het bijgebouw bevindt zich al op meer dan 30 m van de straat waardoor de tuinfunctie wellicht niet beperkt zal blijven tot max. 50 m diep.

Gelet op bovenstaande argumenten wordt er dan ook een ongunstig advies verleend.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 11 maart 2022). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Agrarisch gebied.

4.1.1. Zonevreemd

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het bouwproject is immers integraal gelegen in een zone voor landbouw terwijl de aanvraag geen betrekking heeft op professionele agrarische activiteiten.

Voor de schuur wordt een zonevrije functiewijziging aangevraagd, meer bepaald de toepassing van artikel 5 van het besluit zonevrije functiewijzigingen.

Zonevrije functiewijziging

Artikel 4.4.23. van de VCRO

Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- *ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,*
- *recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;*

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald;

3° de functiewijziging mag de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang brengen.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding.

Bij de beoordeling van de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°, c), wordt, voor wat de functie betreft, de laatst vergunde of vergund geachte functie als uitgangspunt genomen.

Artikel 5. Van het besluit 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, niet gebruikt of bedoeld voor de land- en tuinbouw in de ruime zin, in maximaal één eengezinswoning per gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

2° in de ruimere omgeving van het gebouw of het gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie wonen.

Conclusie

De horecazaak aan de straat en de schuur erachter vormen één geheel. De schuur is oorspronkelijk gebouwd voor landbouw, maar die functie is al lang verdwenen. Daarom kunnen we ze vandaag niet meer als landbouwgebouw beschouwen. Het is niet duidelijk onder welke functiecategorie de schuur precies valt.

In het gebouw van de horecazaak was vroeger ook een woning aanwezig. Volgens de bevolkingsgegevens werd die woning bewoond tot 1995. Vandaag is die woonfunctie verdwenen en is het volledige gebouw in gebruik als horecazaak.

Gezien deze voorgeschiedenis is er geen bezwaar om in de achterliggende schuur opnieuw een woning onder te brengen. Het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt hierin niet bijgetreden. Op die manier kan het authentieke gebouw bewaard blijven en wordt verval vermeden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van artikel 5 van het besluit over zonevreemde functiewijzigingen.

Het is echter niet mogelijk om de horecazaak uit te breiden naar de schuur. Op de plannen is te zien dat men in de schuur berguimtes wil voorzien voor de horeca. Dat is juridisch niet toegestaan. Het klopt ook niet dat de schuur vandaag reeds bestemd is als opslag voor de horecazaak.

Als de schuur zowel voor wonen als voor horeca gebruikt zou worden, zou dat leiden tot een onduidelijke en juridisch problematische situatie. Daarom kan de schuur enkel een woonfunctie krijgen. De berguimtes in de schuur mogen dan ook alleen bij de woning horen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Basisrechten voor zonevreemde constructies

Artikel 4.4.10.

§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten van deze afdeling aanvullen en uitbreiden. Dergelijk plan kan evenwel ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Artikel 4.4.11.

Bij de afgifte van een vergunning op grond van deze afdeling geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, onverkort.

Verbouwen bestaande zonevreemde woningen

Artikel 4.4.12.

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

Uitbreiden bestaande zonevreemde woningen

Artikel 4.4.15.

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in :

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Conclusie

Het ontwerp voorziet enkele uitbreidingen aan de schuur, zoals een carport tegen de linkerzijgevel en een bijkomend volume tussen de horecazaak en de woning. Die aanpak is niet logisch: het is niet aangewezen om bestaande ruimte in de schuur voor horeca te gebruiken en

tegelijk extra bergruimte bij te bouwen voor de woning. De nodige bergruimte voor de woning kan perfect binnen de schuur zelf worden voorzien.

De schuur kan in principe wel uitgebreid worden tot maximaal 1000 m³ voor de woonfunctie. De dakuitbouw aan de achterzijde en de carport zijn daarbij aanvaardbaar. Het bijkomende volume tussen de gebouwen is dat niet. Deze uitbreiding is ruimtelijk en stedenbouwkundig ongewenst: ze creëert bijna een verbinding tussen de woning en de horecazaak en tast de kwaliteit van de binnenkoer aan.

Via **bijzondere voorwaarde** wordt het tussenvolume uit de vergunning gesloten.

4.1.2. Erfgoedlandschap

De zone waarbinnen de werken werden uitgevoerd, bevindt zich binnen het erfgoedlandschap 'Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slinkdonk'. In het erfgoedrichtplan voor dit erfgoedlandschap valt dit perceel binnen de zone aangeduid als 'kleinschalig dorp of gehucht' en de hoeve en schuur zijn aangeduid als landelijk bouwkundig erfgoed:

'Langs de Gavergrachtstraat (Gent) ligt het gehucht Luchteren met kerk, lusthuis (heropgebouwd na WOII) en landelijke bewoning.'

Gavergrachtstraat 93 (Gent 27e afd., sectie A, perceel 284 S). Vml. hoeve, nu café.

In punt '7. de waarden die tot de aanduiding aanleiding gegeven hebben.' Zijn volgende vermeldingen van toepassing op het perceel en de bebouwing:

Historische waarde

In deze ankerplaats is de historisch continu ontwikkelde landschapsopbouw nog gaaf en herkenbaar aanwezig. Vanaf de Ferrariskaart en op latere topografische kaarten is de landschapsopbouw (kouters, driesen, bulken, kastelen en dorpen) goed herkenbaar. Verspreid in het gebied komt agrarisch bouwkundig erfgoed voor, vnl. hoeven maar ook een brouwerij.

Esthetische waarde

De afwisseling tussen bos, meers, bulken, open fields (kouter of akker), driesen en dorpen en het aanwezige bouwkundig erfgoed, de veelheid aan kleine landschapselementen en het nog gaaf aanwezig zijn van deze elementen, zorgt voor een gevarieerd en aantrekkelijk landschap.

Ruimtelijk-structurerende waarde

De bewoning situeert zich op hoger gelegen gronden en/of op de overgang tussen twee landschappelijke entiteiten (kouter, bulk of meers).

In de toekomstige ruimtelijke vertaling en visie op de ankerplaats (punt 9 in het onroerenderfgoedrichtplan) werd voor de kleinschalige dorpen of gehuchten volgende visie opgenomen:

- Behoud, beheer en herstel van het kleinschalige karakter. Geen verder in- of uitbreiding van de dorpskern, die verder gaat dan wat de huidige ruimtelijke plannen mogelijk maken.
- Behoud van de kwaliteiten van het aanwezige bouwkundig erfgoed.
- Behoud van de (visuele) relatie tussen dorp Vinderhout en het kasteel van Vinderhout, dit wordt geaccentueerd door de eikendreef (Kasteellaan).

Voor het bouwkundig erfgoed wordt volgende visie opgenomen:

- Behoud van de kwaliteiten van het bouwkundige erfgoed.

Voor de inhoudelijke beoordeling hiervan wordt verwezen naar de omgevingstoets.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt deels in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent en deels in een afstroomgebied van de Watering Oude Kale en Meirebeek. 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 terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De schuur wordt omgevormd tot woning. Het dak van de schuur watert af naar een bestaande hemelwaterput, die uitgerust is met een pomp voor hergebruik in de horecazaak. Dit blijft onveranderd. Enkel het hemelwater van de nieuwe daken wordt afgeleid naar een (voldoende ruime) nieuwe hemelwaterput met een inhoud van 5000 liter en een overloop naar een wadi.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Bemaling

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

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 mei 2026 tot en met 13 juni 2026.

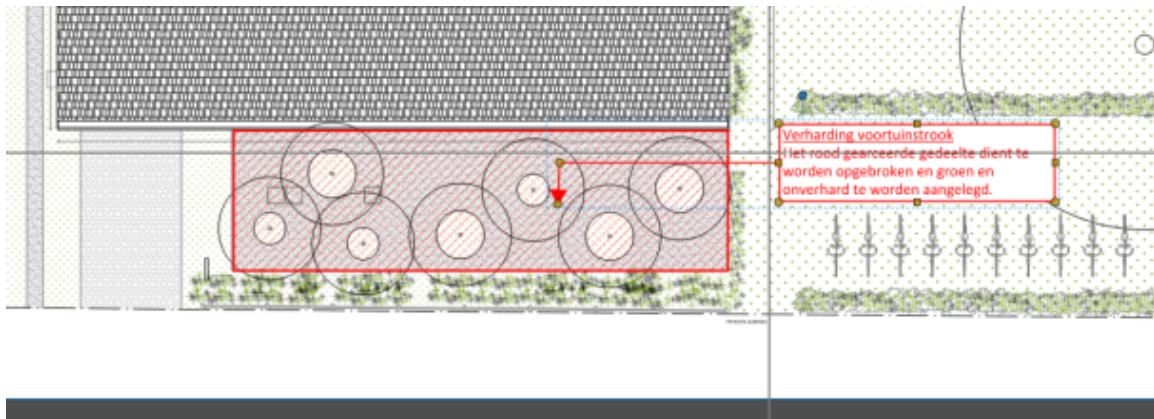
Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Sinds 2020 werd de voortuin grotendeels verhard zonder vergunning, met negatieve impact op straatbeeld en burens. Latere plannen zijn onduidelijk en wijken af van de vergunde toestand. Extra verharding is niet wenselijk: beleid en erfgoedcontext vragen net om ontharding en herstel van een groene voortuin.

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

Dit bezwaar wordt gevolgd. De plannen geven geen correcte weergave van de bestaande toestand. De plannen geven een onverharde voortuin weer, terwijl uit de foto's in het dossier blijkt dat deze voortuin nog steeds verhard is. In de voorgaande omgevingsvergunning OMV_2021017681 voor de renovatie van de horecazaak was als bijzondere voorwaarde opgenomen dat alle verharding in de voortuin moest worden uitgebroken. Dit is tot op vandaag niet gebeurd en wordt nogmaals benadrukt via **bijzondere voorwaarde**.



9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De horecazaak langs de straat en de achterliggende schuur vormen vandaag één functioneel geheel. De schuur werd oorspronkelijk opgericht als landbouwgebouw, maar deze functie is reeds geruime tijd verdwenen. Hierdoor kan het gebouw niet langer als een landbouwgebouw worden beschouwd en is de huidige functionele invulling niet eenduidig.

In het hoofdgebouw van de horecazaak was historisch ook een woonfunctie aanwezig. Uit bevolkingsgegevens blijkt dat deze woning tot 1995 effectief bewoond werd. Vandaag is deze woonfunctie verdwenen en wordt het volledige gebouw gebruikt als horecazaak.

Gezien deze voorgeschiedenis kan worden aanvaard dat in de achterliggende schuur opnieuw een woonfunctie wordt ondergebracht. Deze invulling is bovendien in overeenstemming met de erfgoedwaarden van het gebouw: het hergebruik als woning laat toe om de structuur en het karakter van de voormalige schuur te behouden en verder verval te vermijden. De functiewijziging kan principieel worden beoordeeld in toepassing van artikel 5 van het besluit inzake zonevreemde functiewijzigingen, zie ook hoger. Het ongunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij wordt hierin niet bijgetreden.

Het is daarentegen niet aanvaardbaar om de horecafunctie uit te breiden naar de schuur. Uit de plannen blijkt dat in de schuur berguimtes voor de horecazaak worden voorzien. Dergelijk gebruik is juridisch niet toegelaten en staat haaks op de gewenste duidelijke functietoewijzing. Bovendien is het onjuist dat de schuur vandaag reeds als opslagruimte voor de horecazaak zou fungeren.

Een gemengd gebruik van de schuur voor zowel wonen als horeca zou leiden tot een onduidelijke en juridisch problematische situatie en is ook vanuit erfgoed oogpunt niet wenselijk. Het risico bestaat immers dat de leesbaarheid van het gebouw en de eigenheid van het volume wordt aangetast. Daarom wordt opgelegd dat de schuur uitsluitend een woonfunctie kan krijgen. Eventuele berguimtes binnen de schuur moeten functioneel verbonden zijn met de woning. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het ontwerp voorziet daarnaast enkele uitbreidingen aan de schuur, waaronder een carport tegen de linkerzijgevel en een bijkomend volume tussen de horecazaak en de schuur. Deze aanpak is weinig logisch. Het is niet aangewezen om bestaande ruimte in de schuur deels voor horeca te gebruiken, terwijl bijkomende volumes worden opgericht voor de woonfunctie. De benodigde berguimte kan immers binnen het bestaande schuurvolume worden ondergebracht, wat ook beter aansluit bij het behoud van het oorspronkelijke karakter van het gebouw.

Een uitbreiding van de schuur ten behoeve van de woonfunctie is in principe mogelijk tot een maximaal volume van 1000 m³. Binnen deze randvoorwaarde zijn de voorgestelde dakuitbouw aan de achterzijde en de open carport aanvaardbaar. Deze ingrepen blijven voldoende ondergeschikt en tasten de openheid rondom de schuur noch de relatie met de hoeve aan. Het bijkomende volume tussen de horecazaak en de schuur is daarentegen niet aanvaardbaar. Dit volume bevindt zich op slechts 1,5 meter van de hoeve en creëert quasi een fysieke koppeling tussen beide gebouwen. Hierdoor verdwijnt de kenmerkende open ruimte van het erf tussen schuur en hoeve.

Net deze open erfstructuur is essentieel voor de ruimtelijke en erfgoedwaarde van de site. De vrijstaande opstelling van de hoeve en de schuur, evenals hun parallelle oriëntatie, zijn bepalend voor de leesbaarheid van het historische ensemble en voor de kwaliteit van het kleinschalige gehucht. Het voorgestelde tussenvolume tast deze structuur aan, zowel door zijn ligging als door zijn omvang en oriëntatie, en verstoort de historische en ruimtelijke samenhang van het geheel.

Om deze redenen is het volume met berging, sas en sanitaire ruimte niet aanvaardbaar. Het wordt uitgesloten uit de vergunning via een bijzondere voorwaarde. De nodige berguimte met sas in sanitair kan geïntegreerd worden binnen het bestaande schuurvolume. In alle gevallen dient het open karakter van het erf tussen de schuur en de hoeve gevrijwaard te blijven,

aangezien dit een essentieel onderdeel vormt van de landschappelijke en bouwkundige waarde van de site.

De aanvraag is principieel aanvaardbaar voor wat betreft de functiewijziging van de schuur naar een eengezinswoning en de beperkte uitbreidingen zoals de dakuitbouw en carport, die verenigbaar zijn met de ruimtelijke en erfgoedwaarden. De **toevoeging** van het **volume tussen de schuur en de hoeve** is echter stedenbouwkundig en erfgoedmatig **onaanvaardbaar en wordt uitgesloten** uit de vergunning **via een bijzondere voorwaarde**.

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_2026029064_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 een functiewijziging en verbouwing van een schuur naar eengezinswoning en de uitbreiding met carport, fiets- en afvalberging aan HOME-ESTATE bv (O.N.:0452689694) gelegen te Gavergrachtstraat 93, 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:

Functiewijziging

In de schuur mag enkel een eengezinswoning worden ingericht. Bergruimtes voor de horecazaak mogen niet in de schuur worden ondergebracht.

Volume tussen horecazaak en schuur

Het volume tussen de voormalige schuur en de voormalige hoeve mag niet worden uitgevoerd en wordt uit de vergunning gesloten. De hierin voorziene ruimtes (inkomsas, toilet en berging) moeten in het bestaande volume van de schuur worden voorzien.

Voortuin

De voortuin moet, met uitzondering van een pad naar de ingang, integraal onthard worden.

Riolering

Huidige situatie openbaar domein:

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltype zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **collectief te optimaliseren**

buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder

Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan voor de toegang tot de carport via het karrespoor, deze oprit zal aangelegd worden bij de eerstvolgende werken in de straat. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

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 bouwtechnische 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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.

2026_CBS_06371 - OMV_2026029064 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging en verbouwing van een schuur naar eengezinswoning en de uitbreiding met carport, fiets- en afvalberging - met openbaar onderzoek - Gavergrachtstraat, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2026029064

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_474-25 ONGLET_I_B_2_INPLANTING BESTAAND LANDMETER.pdf	n1fu/H4wZewdwBHhBen9gw==
BA_474-25 ONGLET_I_B_3_ERFDIENSTBAARHEID.pdf	3fltacuRVYbAVvXF397S7Q==
BA_474-25 ONGLET_I_N_1_INPLANTING NIEUW.pdf	CiUDrXnn2ppce3DpOiDzbw==
BA_474-25 ONGLET_I_B_1_INPLANTING BESTAAND.pdf	pEHU/9qOrO9VaDMuxKyhJQ==
BA_474-25 ONGLET_G_B_4_RECHTERZIJAANZICHT.pdf	onS3K5qTarFxnzKzGyPR0w==
BA_474-25 ONGLET_G_N_4_RECHTERZIJAANZICHT.pdf	aZaSPqTYx4j5jr1YkaQsbw==
BA_474-25 ONGLET_G_B_3_LINKERZIJAANZICHT.pdf	SL9y0ScmwMmO5tOg+yePw==
BA_474-25 ONGLET_G_N_3_LINKERZIJAANZICHT.pdf	qkJmMC6tefwJrXo8caF50g==
BA_474-25 ONGLET_G_B_5_ACHTERAANZICHT ONGLET HORECA.pdf	Qg/ZuPxLvGZM6xxuopyFwx==
BA_474-25 ONGLET_G_N_1_VOORAANZICHT.pdf	e16ydLTF+QXjxF6Uc2hEUQ==
BA_474-25 ONGLET_G_B_2_ACHTERAANZICHT.pdf	y0smdYy4/tHQeTH65T/qoQ==
BA_474-25 ONGLET_G_N_5_ACHTERAANZICHT ONGLET HORECA.pdf	YaTFIRekuMKmR4R0XYVrTA==
BA_474-25 ONGLET_G_N_2_ACHTERAANZICHT.pdf	qBknTBYLqF66CFzRIILJQQ==
BA_474-25 ONGLET_G_B_1_VOORAANZICHT.pdf	KbEhfR0lla72q67orDrpig==

BA_474-25 ONGLET_L_B_1_LEGENDE.pdf	GLhgMXk6aDORioXqqCA4Ag==
BA_474-25 ONGLET_P_N_4_VERDIEP +1.pdf	COKmTT0sB1BbVNDPHhHQxw==
BA_474-25 ONGLET_P_B_4_VERDIEP +1.pdf	4XYGjucUNCl1IC4vCNVF0Q==
BA_474-25 ONGLET_P_B_3_GELIJKVLOERS.pdf	HNEXs1aOt9rSoMnxO4CN/g==
BA_474-25 ONGLET_P_N_3_GELIJKVLOERS.pdf	QVHLWTZ6cBiVOyUETsDBEg==
BA_474-25 ONGLET_P_B_5_DAK.pdf	vELMu6XuaOjKpglUdqTw3Q==
BA_474-25 ONGLET_P_N_5_DAK.pdf	OC/4mueivPqOTbYY8J4vRA==
BA_474-25 ONGLET_P_N_2_FUNDERING.pdf	BP/K9GldlZulGnppAWwxqw==
BA_474-25 ONGLET_P_B_2_FUNDERING.pdf	rNOmiWvCTjbSSbzNKE/BuQ==
BA_474-25 ONGLET_P_N_1_RIOLERING.pdf	IBfA/LmU9icrxB5QqgVdLQ==
BA_474-25 ONGLET_P_B_1_RIOLERING.pdf	XFW2/rOWa/lAv6inR4ZgWg==
BA_474-25 ONGLET_S_B_2_SNEDE-B.pdf	XgnQYH7FLgb67q1CaKhHmg==
BA_474-25 ONGLET_S_B_4_SNEDE-D.pdf	rs6yRNSyGVdO21rPfOh/4A==
BA_474-25 ONGLET_S_N_4_SNEDE- D.pdf	V3eWF8Qj2bnhlcxI/fAtzA==
BA_474-25 ONGLET_S_B_3_SNEDE-C.pdf	kZPx2ebBilQX/Nv8fRC5A==
BA_474-25 ONGLET_S_N_3_SNEDE-C.pdf	zf9/HEGxjOW43h2/BlvbOw==
BA_474-25 ONGLET_S_B_1_SNEDE-A.pdf	VZa8/DnBnx+8sLxTXplTSw==
BA_474-25 ONGLET_S_N_2_SNEDE-B.pdf	w763tjrgRAwfvI8Z3z/7Mw==

BA_474-25 ONGLET_S_N_1_SNEDE-A.pdf	P+myqCxpI3CUCZPgh0kWkQ==
------------------------------------	--------------------------