



2025_CBS_02051 OMV_2024148127 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een zonevreemde vakantiewoning - met openbaar onderzoek - Houtjen, 9032 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen
Evita Willaert, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Pascal De Munter met als contactadres Volpenswege 79, 9940 Evergem heeft een aanvraag (OMV_2024148127) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een zonevreemde vakantiewoning
- Adres: Houtjen 28, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie A nr. 288R3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het verbouwen van een vakantiewoning langs Houtjen in Wondelgem. Houtjen is een zijstraat van de Zeeschipstraat en bevindt zich ten noorden van de kern van Wondelgem. De bebouwing groepeerd zich in een lint langs de straat en omvat zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. De bebouwingscluster geeft achteraan uit op een park (Zandbergen).

De vakantiewoning uit de aanvraag zet zich in tweede orde, achter een recent gebouwde meergezinswoning. De woning deelt de oprit met de voorliggende meergezinswoning.

Met deze aanvraag wordt de woning verbouwd binnen het bestaande volume. Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

- het isoleren van de bestaande gevels en het wijzigen van raamopeningen en het wijzigen van het materiaal van deze gevels;
- herindelingswerken met stabiliteitswerken.

Er wordt tevens voorzien in de aanleg van een oprit in een karrespoor tot aan de vakantiewoning.

In 2017 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van hetzelfde pand. Bij de conclusie staat het volgende:

Het vergund karakter van het gebouw en zijn functie (vakantiewoning) is niet aangetoond. De voorgestelde uitbreiding is bovendien in strijd met de principes van een goede ruimtelijke aanleg (bezettingsgraad tot 30% in een perceel dat overgang maakt naar achterliggend parkdomein).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/12/2017 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een vakantiewoning (2017/07085 Dig).
- Op 31/05/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van bergingen (1967 WO 036).
- Op 27/05/2014 werd een vraag tot opname in het vergunningenregister goedgekeurd.
In deze aanvraag werd een uitgebreid onderzoek gedaan naar het vergunde karakter van dit pand. *Gelet op de geldige bouwvergunning van 31 mei 1967 kan er besloten worden dat het hoofdgebouw, conform het bouwplan van 1967, een vergund geachte constructie is. Voor wat betreft de aard van het gebouw dient men uit de argumentering en uit eigen onderzoek af te leiden dat het hier een vakantieverblijf betreft.*

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 december 2024 onder ref. 051874-002OMG/DA/2024:

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage op het omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. De voorgestelde bestemming (vakantiewoning) van het gebouw is in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van 'parkgebied' volgens het gewestplan. Een woon- of recreatieve verblijfsfunctie is volgens deze voorschriften uitgesloten in dit soort gebieden.

Om gebruik te kunnen maken van de basisrechten voor zonevreemde gebouwen, dient bewezen te worden dat het wel degelijk gaat om een hoofdzakelijk vergunde constructie (artikel 4.4.10 VCRO). De vergunde situatie slaat hierbij zowel op het bouwwerk 'an sich' als op de invulling die aan het gebouw wordt gegeven (functie).

Op 27/05/2014 werd een vraag tot opname in het vergunningenregister goedgekeurd. In deze aanvraag werd een uitgebreid onderzoek gedaan naar het vergunde karakter van dit pand. Er werd in deze aanvraag beslist dat *“de constructie, zijnde het hoofdgebouw, in het vergunningenregister wordt opgenomen als een vergund geacht vakantieverblijf.”* In deze beslissing wordt geen onderscheid gemaakt tussen het vergunde volume (bouwvergunning van 31 mei 1967) en het feitelijke volume van het hoofdgebouw.

Het gebouw kan enkel verbouwd worden binnen het bestaande volume, er kan gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

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 constructie, niet zijnde woningbouw.

De aanvraag voldoet hier aan. De functie vakantiewoning blijft behouden. Het pand wordt verbouwd binnen het bestaande volume.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Geen impact op naastgelegen openbaar park.

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 17 december 2024 tot en met 15 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Hinder door de werken.
- Het overdekte terras kan niet geïntegreerd worden in het hoofdvolume. Dit maakt dat het volume van de woning wordt uitgebreid, wat juridisch niet mogelijk is.
- De bestaande en te behouden verharding kan niet als vergund geacht beschouwd worden en kan niet behouden blijven.
- De woning voldoet niet aan de eisen inzake brandveiligheid.
- De aanvraag getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening: een vakantiewoning in tweede bouwzone en ter hoogte van de tuinen van de aanpalenden zal hinder veroorzaken. De aanvrager heeft het gebouw al gebruikt voor het huisvesten van arbeiders. Er wordt gevreesd dat dit gebruik opnieuw zal uitgevoerd worden.

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

- Hinder door de werken: enige hinder door verbouwwerken kan niet vermeden worden. Het is aan de aanvrager/bouwheer om ervoor te zorgen dat

deze hinder binnen de perken blijft voor de aanpalenden en om de aannemers hierop te wijzen.

- Modaliteiten zonevreemde constructies: vakantiewoningen of recreatieve verblijven ressorteren onder de categorie 'zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw'. Voor dergelijke constructies is uitbreiding enkel in een beperkt aantal gevallen mogelijk (bvb. om tegemoet te komen aan milieuhygiënische normen of normen van dierenwelzijn) (zie artikel 4.4.19). In de huidige aanvraag is er evenwel geen sprake van een uitbreiding. Het overdekte terras moet beschouwd worden als een fysisch aansluitende aanhorigheid, dienstig voor de residentiële functie, en moeten dus in het bouwvolume worden gerekend.
- Verharding: de bestaande verharding wordt als vergund geacht beschouwd. Op oudere luchtfoto's, zoals die van 2008, is te zien dat er rondom de woning een strook verharding ligt, die overeen komt met de verharding die is ingetekend op de plannen in de aanvraag.
- Brandveiligheid: aangezien de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt door de brandweer, wordt verondersteld dat de aanvraag voldoet aan de eisen inzake brandveiligheid.
- De goede ruimtelijke ordening:
Hinder: er wordt op zich weinig hinder verwacht van deze vakantiewoning voor de aanpalenden. Het is een vrij kleine vakantiewoning met slechts 2 slaapkamers, waardoor de bezetting van deze vakantiewoning beperkt zal zijn. Een vakantiewoning heeft ook geen permanente bezetting. Op de linker- en rechter perceelsgrens bevindt zich een vrij dicht groenscherm, waardoor de vakantiewoning al wordt gebufferd. De vakantiewoning is ook slechts 1 bouwlaag hoog, waardoor er ook geen inkijk wordt verwacht voor de aanpalenden. De woning kan enkel als vakantieverblijf worden gebruikt, het permanent laten bewonen en het huis verhuren als verblijf voor arbeiders is niet mogelijk, dit wordt benadrukt via **bijzondere voorwaarde**.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op de verbouwing van een bestaande zonevreemde vakantiewoning. Voor het bestaande pand werd in functie van een vraag tot opname in het vergunningenregister in 2014 een uitgebreid onderzoek gedaan naar het vergunde karakter van dit pand. Er werd in deze aanvraag beslist dat *"de constructie, zijnde het hoofdgebouw, in het vergunningenregister wordt opgenomen als een vergund geacht vakantieverblijf."* In deze beslissing wordt geen onderscheid gemaakt tussen het vergunde volume (bouwvergunning van 31 mei 1967) en het feitelijke volume van het hoofdgebouw. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden om gebruik te maken van de zonevreemde regelgeving, zie hoger. De vakantiewoning wordt verbouwd binnen het bestaande volume, de functie blijft behouden.

De vakantiewoning is vrij beperkt qua grootte. Deze heeft slechts 2 slaapkamers, waardoor de bezetting van deze vakantiewoning beperkt zal zijn. Een vakantiewoning heeft ook geen permanente bezetting. Op de linker- en rechter perceelsgrens bevindt zich een vrij dicht groenscherm, waardoor de vakantiewoning wordt gebufferd. De vakantiewoning is ook slechts 1 bouwlaag hoog, waardoor er ook geen inkijk wordt verwacht voor de aanpalenden. Er wordt op zich weinig hinder verwacht van deze vakantiewoning voor de aanpalenden.

Er wordt benadrukt dat de woning enkel als vakantieverblijf kan worden gebruikt, het permanent laten bewonen of het huis verhuren als verblijf voor arbeiders is niet mogelijk, dit wordt benadrukt via **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_2024148127_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een zonevreedde vakantiewoning aan de heer Pascal De Munter gelegen te Houtjen 28, 9032 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:

Extern advies

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 december 2024 met kenmerk 051874-002OMG/DA/2024).

Vakantiewoning

Het pand kan enkel als vakantiewoning gebruikt worden. Permanente bewoning is niet mogelijk. Het verhuren van het pand om arbeiders te huisvesten is evenmin mogelijk.

Riolering

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 krimpstofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltypen 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 = inwoner equivalent)
- + 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-rioleringsystemen/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.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

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.

Opzoeken riolering bij sloop

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

2025_CBS_02051 - OMV_2024148127 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een zonevremde vakantiewoning - met openbaar onderzoek - Houtjen, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024148127

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_449_P_N_04_METINGSPLAN.pdf	+xORxOjy6vBC+REZ1m4l3w==
BA_449_T_N_01_TP.pdf	ubzmkIx1flUnf3rHJyBYJQ==
BA_449_T_B_01_TP.pdf	gEsFzpAnCSDo+DEsublr4g==
BA_449_S_N_01_SNEDE.pdf	KZdZTMU7zUkDqNJli2lKww==
BA_449_S_B_01_SNEDE.pdf	qZb1eW0wzEh7LHMdTGlffw==
BA_449_P_N_03_RIOLERING.pdf	EhjJvHH0sc6ggT8PZJZoHw==
BA_449_P_N_02_DAK.pdf	kLjdjSTqHKnEMADgruQL9Q==
BA_449_P_N_01_GRONDPLAN.pdf	r0ooj87J8W7ptechd4NM/Q==
BA_449_P_B_04_METINGSPLAN.pdf	o+VXxyYVKxmtk32PcY0ROA==
BA_449_P_B_03_RIOLERING.pdf	HURcDlByBRlThwXA3Eu1Jw==
BA_449_P_B_02_DAK.pdf	eZ9re8k0eXJwYkEzS8yyug==
BA_449_P_B_01_GRONDPLAN.pdf	8rValPW3it37ZnWYmQL9wQ==
BA_449_L_N_01_LEGENDE.pdf	KNOWirUWY+MgcEv3qDxweA==
BA_449_I_N_01_INPLANTING.pdf	j/yMKBwHu0nN02qH+hapYg==

BA_449_I_B_01_INPLANTING.pdf	+5XeavDF2btusJftNoHGag==
BA_449_G_N_04_LINKERGEVEL.pdf	Klml8sAHc2tPM3sQ/n//4Q==
BA_449_G_N_03_ACHTERGEVEL.pdf	uXZaYKsPSBiAKHpFLCEA7w==
BA_449_G_N_02_ZIJGEVELRECHTS.pdf	wSLoe5rIkJLzFal1Bal+oQ==
BA_449_G_N_01_VOORGEVEL.pdf	ax+PaBohVLLJ0jwHhPTb1w==
BA_449_G_B_04_LINKERGEVEL.pdf	6Y1EPNYXoZMEwJQU9QD+hw==
BA_449_G_B_03_ACHTERGEVEL.pdf	e5WPZBNv33MNTMrCKSKiaw==
BA_449_G_B_02_ZIJGEVELRECHTS.pdf	xus8A9q3frS0y+mRY6LznA==
BA_449_G_B_01_VOORGEVEL.pdf	dSotfPFfOT6oXNTGFQoC+w==