



2024_CBS_04618 OMV_2024004823 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw met een zwembad en terras - zonder openbaar onderzoek - Engelstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Stanislas De Vocht - Annelies Bleyenbergh met als contactadres Adolph Bayensstraat 134/F, 9040 Sint-Amandsberg hebben een aanvraag (OMV_2024004823) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 januari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een bijgebouw met een zwembad en terras
- Adres: Engelstraat 119, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 981B2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 4 maart 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op .

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit de aanvraag bevindt zich langs de Engelstraat in de wijk Dampoort. De omgeving is vrij divers en bestaat uit hoofdzakelijk rijwoningen en halfopen bebouwing. Aan de rechter perceelsgrens grenst het perceel aan een garageboxencomplex, een terrein met een loods, en een supermarkt met maaiveldparking. Het bestaande pand langs de straatkant betreft een halfopen bebouwing met een woonfunctie. Het pand heeft een footprint van 189 m². Het pand beschikt over een zeer grote tuin, in deze tuin bevinden zich tegen de linker perceelsgrens een garagebox met een oppervlakte van 29 m² en een serre met een oppervlakte van 17 m². Op het perceel is 271 m² bestaande verharding aanwezig, die grotendeels dient als toegangsweg naar de garagebox.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop bestaande constructies en verwijderen verharding

De bestaande garagebox en serre ter hoogte van de linker perceelsgrens worden gesloopt. De toegangsweg naar de bestaande garagebox wordt verwijderd, de gesloopte verharde oppervlakte bedraagt 240 m². De bestaande verharding in de voortuin met een oppervlakte van 113 m² blijft behouden. De scheidingsmuren ter hoogte van de linker perceelsgrens wordt verlaagd tot een hoogte van +2,53 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) in functie van het creëren van een patio.

Bouw bijgebouw en aanleg van zwembad en verharding

De aanvraag betreft het oprichten van een bijgebouw met een zwembad en een terras in de tuin bij het bestaande pand langs de straatkant. Het bijgebouw krijgt een footprint van 72 m² en wordt afgewerkt met een plat dak. Volgens de beschrijvende nota en het groendakformulier wordt het platte dak integraal voorzien van een groendak. Dit groendak is niet weergegeven op de aangeleverde plannen en snedes. Technisch is er ook niet voldoende hoogte om binnen de voorgestelde dakopbouw een groendak te voorzien. Bijgevolg wordt de beoordeling gemaakt op basis van de plannen horende bij deze aanvraag, waarbij geen groendak wordt voorzien.

De hoogte van de dakrand bedraagt 3,59 m ten opzichte van het maaiveld. De constructie wordt ingeplant in het midden van de tuin, op de linker perceelsgrens op de plaats van de gesloopte garagebox, op een afstand van ca. 30,13 m ten opzichte van de bestaande achtergevel en ca. 16,62 m ten opzichte van de achterste perceelsgrens. Voor het bijgebouw dient de scheidingsmuur langs de westelijke gevel opgehoogd te worden met 3 cm tot een hoogte van +3,50 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) overheen een lengte van 4,93 m. Ter hoogte van de oostelijke gevel wordt deze opgehoogd met 97 cm tot een hoogte van +3,50 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) overheen een lengte van 4,93 m en ter hoogte van de noordelijke gevel wordt deze opgehoogd tot +2,80 m (gemeten t.o.v. het trottoirpeil) overheen een lengte van 5,70 m.

Rondom het bijgebouw wordt langs de 3 gevels (oost, zuid en west) grenzend aan de tuinzone een houten pergolaconstructie voorzien met een totale oppervlakte van 35 m² (12,9 m² + 14,8 m² + 7,3 m²), de bovenzijde van de pergolastructuur ligt 2,70 m boven het maaiveld.

De gevels worden afgewerkt met een steenachtige gevelsteen (lichte wit-beige kleur) met houten buitenschrijnwerk. Het bijgebouw zal dienst doen als rustruimte, bureauimte en poolhouse bij het zwembad.

Het nieuwe zwembad heeft een breedte van 3,50 m en een lengte van 8 m. Het nieuwe terras rondom het bijgebouw heeft een oppervlakte van ca. 44,5 m².

Afvoerstelsel

Het afvoerstelsel van het bijgebouw wordt gescheiden aangelegd en er wordt een nieuwe septische put (inhoud 2000 liter) voorzien (excl. horende bij het bijgebouw).

Bij de bestaande woning wordt een nieuwe hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10000 liter. De overloop van deze hemelwaterput gaat naar de gemeenschappelijke wadi met een oppervlakte van 16 m². Op deze wadi sluit ook het groendak van het nieuwe bijgebouw aan. De overloop van de wadi wordt aangesloten op de riolering naar de Engelstraat. Er wordt geen gescheiden stelsel tot aan de perceelsgrens voorzien.

Bestaande woning (Engelstraat)

Behalve het afvoerstelsel ondergaat het bestaande pand geen veranderingen. Dit pand maakt bijgevolg geen deel uit van deze aanvraag.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/08/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een garage (1966 SA 12.354).
- Op 28/01/1988 werd een weigering afgeleverd voor de oprichting van een autobergplaats (1987/1587).
- Op 15/12/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een autobergplaats door de Deputatie (1988/260).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is **mogelijks niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 3.2 – Beperken van verhardingen;

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

Toetsing:

Niet conform:

- Oppervlakte bijgebouw: 74,3 m²
- Oppervlakte zwembad: 28,4 m²
- Oppervlakte terras: 45 m²
- Oppervlakte bestaand terras: 31 m²
- Oppervlakte bestaande oprit voortuin: 113 m²

Het voorliggend voorstel voorziet ca. 73,4 m² nieuwe niet strikt noodzakelijke verharding voor terrassen en zwembad. In totaal bedraagt de verharde oppervlakte 217,4 m². Ook al betreft het een zeer grote tuin, toch kan worden gesteld dat de verhardingen het strikte minimum overschrijden. Dit wordt verder besproken in '8. OMGEVINGSTOETS'.

Artikel 3.4 – Gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater;

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, is de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Toetsing:

Voorwaarde: Het ontwerp voorziet geen gescheiden afvoerstelsel tot aan rooilijn. De aanleg van een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater tot aan de rooilijn wordt opgelegd **als bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - 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.

HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuw vrijstaand bijgebouw voorzien, met een dakoppervlakte van 72 m². Er wordt aangetoond dat er hergebruik van hemelwater mogelijk is. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 72 m². Hiervoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7200 liter. Echter wordt er in de aanvraag enkel in functie van het hoofdgebouw aan de straatkant een hemelwaterput voorzien en wordt het bijgebouw niet aangesloten op deze hemelwaterput. Het hoofdgebouw is geen onderwerp van de aanvraag waardoor hiervoor geen hemelwaterput dient te worden voorzien. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat het bijgebouw ook aangesloten dient te worden op een afzonderlijke hemelwaterput met een minimale inhoud van 7200 liter. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De in rekening te brengen oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 100 m² (dak en zwembad). In de aanvraag wordt het hoofdgebouw ook aangesloten op de infiltratievoorziening waardoor er bijkomend ca. 193 m² in rekening gebracht dient te worden.

Dit brengt de totale in rekening te brengen oppervlakte op 293 m². Zowel het hoofdgebouw als bijgebouw dienen aangesloten te worden op een afzonderlijke hemelwaterput in functie van waterrecuperatie en hergebruik. De overloop van deze hemelwaterputten dienen aangesloten te zijn op de infiltratievoorziening. Hierdoor kan er 30 m² in vermindering gebracht worden. De horizontale dakoppervlakten van de delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 liter per vierkante door twee gedeeld. Echter wordt het bufferend vermogen van het groendak niet verder gespecificeerd in de aanvraag alsook wordt deze niet weergegeven op de aangeleverde plannen waardoor deze niet in rekening gebracht kan worden.

De uiteindelijk in rekening te brengen oppervlakte bedraagt 263 m². Hiervoor dient er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 21,04 m² en een buffervolume van 8679 liter te worden voorzien. De aanvraag voldoet hier niet aan. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 21,04 m² en een buffervolume van 8679 liter dient te worden voorzien.

GROENDAK

Er wordt voor het bijgebouw een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen. Het bufferend vermogen van dit groendak werd niet verder gespecificeerd. Het algemeen nuttig hergebruik (ANG) wordt berekend op 7380 liter (op basis van 6 gebruikers). De dakoppervlakte die nodig is voor opvang en hergebruik van hemelwater bedraagt (ANG/50) bedraagt 148 m².

Het groendakformulier vermeldt dat de nieuwe platte daken van het bijgebouw volledig worden aangelegd als groendak (oppervlakte 72 m²). Het bufferend vermogen van dit groendak werd in de aanvraag niet verder gespecificeerd alsook worden deze niet op de aangeleverde plannen weergegeven. Technisch is er ook onvoldoende hoogte om binnen de voorgestelde dakopbouw een groendak te voorzien. Bijgevolg wordt de beoordeling gemaakt op basis van de plannen horende bij deze aanvraag, waarbij geen groendak wordt voorzien.

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 **mits toepassing van bovenstaande maatregelen** de watertoets doorstaat.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de

lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inplanting en bouwvolume

De bestaande garagebox wordt gesloopt, ook de verharding die leidt naar de garagebox wordt verwijderd. Het nieuwe bijgebouw wordt ingeplant tegen de linker perceelsgrens, op de plaats van de bestaande garagebox. De ruimtelijke impact op de aanpalende is daardoor beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar. Echter wordt er op elke gevels grenzend aan de tuinzone voorzien van een open luifel. Deze zorgen voor een toename van het volume zonder bij te dragen tot de bruikbare oppervlakte. Verder hebben deze een te grote impact op de omgeving. Er kan enkel akkoord worden gegaan met de luifel die voorzien is langsheen de zijde van het zwembad. **De luifel op de oostelijke en westelijke gevel worden uitgesloten uit de vergunning.**

Programma

Het bijgebouw zal fungeren als poolhouse, rustruimte en bureauruimte. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat dit bijgebouw dienst doet als bijgebouw in functie van de woonfunctie langsheen de Engelstraat en in geen enkel geval een woonfunctie kan krijgen.

Daarnaast wordt de beboomde tuin expliciet vermeld in de beschrijving in de inventaris. Het nieuwe volume wordt ingeplant vlakbij een aantal waardevolle bomen. Het bijgebouw en bijhorende verharding wordt ingeplant tot tegen de stam van de bomen. Indien er zo dicht gebouwd wordt, zullen de bomen met grote waarschijnlijkheid afsterven. Het gebouw wordt gebouwd met schroefpalen, en hoewel de impact lager is dan een klassieke fundering met een betonplaat, zullen er nog steeds nefaste gevolgen zijn voor de bomen. Bijgevolg wordt alle verharding en bebouwing binnen de kroonprojectie van bestaande waardevolle bomen **uitgesloten uit de vergunning.**

Verharding

Voorliggend voorstel voorziet circa 73,4 m² niet strikt noodzakelijke verharding voor terrassen, oprit en zwembad. In totaal bedraagt de verharde oppervlakte 217,4 m². Ook al betreft het een zeer grote tuin, toch kan worden gesteld dat de verhardingen het strikte minimum overschrijden. Er wordt zeer veel bijkomende verharding voorzien rondom het bijgebouw. Deze verharding kan niet als strikt noodzakelijk gezien worden. Bijgevolg wordt de niet strikt noodzakelijke verharding uitgesloten uit de vergunning. **Als bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de verharding rondom het bijgebouw beperkt dient te worden tot maximaal 30 m². Deze verharding dient in waterdoorlatende materialen voorzien te worden of af te wateren naar de rondom liggende groenzone.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het voorzien van een bijgebouw, zwembad en terras mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het voorzien van niet strikt noodzakelijk verharding binnen de kroonprojectie van de aanwezige bomen (artikel 3.4 - algemeen bouwreglement) en het voorzien van de een luifel op de oostelijke en westelijke gevel van het bijgebouw.

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_2024004823_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw met een zwembad en terras aan Stanislas De Vocht - Annelies Bleyenbergh gelegen te Engelstraat 119, 9040 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:

Volgende elementen worden uitgesloten uit de vergunning:

- **Het voorzien van niet strikt noodzakelijke verharding binnen de kroonprojectie van de aanwezige bomen.**

- **Het voorzien van een luifel op de oostelijke en westelijke gevel van het bijgebouw.**

Bijgebouw

Het bijgebouw is vergund als poolhouse horende bij de woning langs de Engelstraat en kan in geen enkel geval een woonfunctie krijgen en dient blijvend als bijgebouw gebruikt te worden met een functie aanvullend op de woonfunctie.

Hemelwaterput bijgebouw

het bijgebouw dient te worden aangesloten op een afzonderlijke hemelwaterput met een minimale inhoud van 7200 liter. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

Er dient een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 21,04 m² en een buffervolume van 8679 liter te worden voorzien.

Beperken van verharding

alle verharding dient buiten de kroonprojectie van bestaande waardevolle bomen voorzien worden. De strikt noodzakelijke verharding dient beperkt te worden tot maximaal 30 m². Deze verharding dient in waterdoorlatende materialen voorzien te worden of af te wateren naar de rondom liggende groenzone.

Riolering

Er dient verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te worden voorzien.

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

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: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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 inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing

in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan

aan te vragen.

2024_CBS_04618 - OMV_2024004823 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijgebouw met een zwembad en terras - zonder openbaar onderzoek - Engelstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024004823

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_bijgebouw_G_N_01_gevel zuidwest_saSA.pdf	i7sCn0yfgfSv+Zj9RzA+lg==
BA_bijgebouw_G_N_02_gevel zuidoost_saSA.pdf	ZuHjuWY6Zl2527NAWcCAaA==
BA_bijgebouw_G_N_03_gevel noordoost_saSA.pdf	efCiI8blnFcfJsFzqC/Wrw==
BA_bijgebouw_I_B_01_inplantingsplan_s aSA.pdf	lqe3b2/kESUccOKbTqiYwQ==
BA_bijgebouw_I_N_01_inplantingsplan_ saSA.pdf	OtaOPGe3EgGxqnJgZWQmeA==
BA_bijgebouw_I_N_02_inplantingsplan_ saSA.pdf	cu3R4EacbZPN+wsL3PiG5g==
BA_bijgebouw_L_N_00_legende_saSA.p df	eKgo/CnU5sbl9AulhXWQpw==
BA_bijgebouw_P_B_00_grondplan totaal_saSA.pdf	Dk5SjGXGzTMDNxCT6jMEyg==
BA_bijgebouw_P_N_-1_funderingsplan totaal_saSA.pdf	uQqeuPGerd5DYdXI3RC36Q==
BA_bijgebouw_P_N_-2_funderingsplan detail_saSA.pdf	WZIPjhQ4F+Rn98goguehJg==
BA_bijgebouw_P_N_-3_funderingsplan detail_saSA.pdf	N6pIRJnFGOKIWvggib9JUQ==
BA_bijgebouw_P_N_00_grondplan totaal_saSA.pdf	hlfNb7XDp2EwIX+1S2tPA==
BA_bijgebouw_P_N_02_grondplan detail_saSA.pdf	hXyCIWmeggH+PUy/16weNXQ==
BA_bijgebouw_S_N_01_doorsnede A_saSA.pdf	ZdCj7qaWBrQ+wh6fbVGaJw==

BA_bijgebouw_S_N_02_doorsnede B_saSA.pdf	/cPbpDEL5SPIGTMk4t/jGQ==
BA_bijgebouw_T_N_01_terreinprofiel_sa SA.pdf	vRP6rTfHognx6cnqDExRNA==