



---

**2024\_CBS\_07342 OMV\_2024061766 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Biezenstuk, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 juli 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Pascal Bracke met als contactadres Polderdreef 52, 9840 De Pinte heeft een aanvraag (OMV\_2024061766) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een eengezinswoning
- Adres: Biezenstuk 56, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nr. 578P3

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 8 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### **Bestaande toestand**

##### Omgeving

Het perceel ligt langs de Biezenstuk, in de wijk 'Brugse Poort – Rooigem'.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de meeste hoofdgebouwen tellen 2 tot 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen.

##### Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 129 m<sup>2</sup>, is schuin ingepland ten opzichte van de openbare weg, de straatbreedte meet 5,18 m. Het pand betreft een rijbebouwing, ingericht als eengezinswoning.

Het hoofdgebouw telt 3 bouwlagen met een plat dak en heeft een maximale diepte van 11,5 m (gemeten langsheen de rechter zijperceelsgrens).

Op de 1<sup>e</sup> verdieping hebben de aangebouwde bijgebouwen een maximale bouwdiepte van 14,91 m (gemeten inclusief het hoofdgebouw en langsheen de rechter zijperceelsgrens).

De gelijkvloerse bouwlaag is volledig bebouwd.

##### Stedenbouwkundig misdrijf

De werken zijn aangevat (zie aanvraag formulier).

Op 20/02/2024 werden volgende vaststellingen gedaan:

Aan de voorgevel werden volgende werken uitgevoerd:

- ter hoogte van het gelijkvloers werd de oude garagedeur verwijderd en werd er een schuine insprong gemaakt voor een garagepoort.
- ter hoogte van zowel de eerste en tweede verdieping werden de raamgehelen verwijderd en hier achter werd er telkens een schuine insprong/balkon gerealiseerd.

Op 21/02/2024 werd een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

#### **Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen**

##### Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden.

##### Aanpassingen bouwvolumes, gevel en indeling

\* Het volume van het hoofdvolume en de 1<sup>e</sup> verdieping worden niet gewijzigd.

De gelijkvloerse bijgebouwen worden gesloopt tussen een bouwdiepte van 20,42 m en de achterste perceelsgrens. Hierdoor wordt een buitenruimte van 26 m<sup>2</sup> gecreëerd, die volgens de plannen als een verharde koer wordt aangelegd.

\* Voorgevel hoofdgebouw: Alle gevelopeningen blijven behouden qua afmetingen. Maar de poort, de voordeur en de 2 bovenliggende ramen worden allen achter de voorgevel opgetrokken, loodrecht op de zijgevels, dus schuin ten opzichte van de voorgevel. De gevelmaterialen worden ook aangepast: rond de ramen komt een band van 4cm isolatie + een laag witte crepi. Verder worden 3 nieuwe horizontale banden van witte tegels voorzien. In de 2 bovenste ramen wordt een borstwering geplaatst.

Achtergevels: De raamopeningen op de 1<sup>e</sup> verdieping en gelijkvloerse bouwlaag worden aangepast. Er wordt een schuifraam geplaatst naar de nieuwe koer. De nieuwe gevelbekleding

bestaat uit geïsoleerde panelen in grijze kleur.

\* Indeling:

De gelijkvloerse bouwlaag wordt de garage verkleind, er wordt een toilet en technische berging (4,9 m<sup>2</sup>) toegevoegd. Achteraan wordt een keuken/eetplaats/woonkamer (37,5 m<sup>2</sup>) ingericht.

De 1<sup>e</sup> verdieping wordt heringericht tot vooraan 1 slaapkamer (oppervlakte: 18,2 m<sup>2</sup>), een badkamer, een afzonderlijk toilet en achteraan een hobbykamer in de aanbouw.

De 2<sup>e</sup> verdieping wordt heringericht naar 2 slaapkamers (oppervlakten: 14,5 m<sup>2</sup> en 14,1 m<sup>2</sup>), met er tussen een sanitaire cel met toilet.

#### Scheidingsmuren

De profielen van de linker en rechter scheidingsmuren worden gewijzigd:

Achter het hoofdgebouw (2<sup>e</sup> verdieping) en de aanbouw op de 1<sup>e</sup> verdieping worden een isolatie en gevelbekleding tegen de achtergevel aangebracht met een dikte van 15 cm.

#### Aanpassingen riolering / waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

De bouwheer plaatst een septische put (4.000 L) binnen de garage en onder de koer wordt een hemelwaterput (4.000 L) geplaatst.

Er worden geen infiltratievoorziening voorzien en geen groendak aangelegd.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Litt. B-20-66 : vergunning van 12/12/1966 voor het binnenverbouwen en uitbreiden van een woonhuis.
- KW B-27-66 : vergunning van 3/10/1966 voor het verbouwen van de voorgevel.

## **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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.*

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

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

##### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

*Zie waterparagraaf.*

##### **Gewestelijke verordening voetgangersverkeer**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

*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 in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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.

## 1/ HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande eengezinswoning deels afgebroken op de gelijkvloerse bouwlaag. De vrijgekomen ruimte van 26 m<sup>2</sup> wordt daarna verhard. De rioleringen binnen de woning worden aangepast.

De horizontale dakoppervlakte, waaraan werken worden uitgevoerd, bedraagt 103 m<sup>2</sup>. Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 L.

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

*-> De bouwheer verklaart dat onder de koer reeds een hemelwaterput (met inhoud van 4.000 L) aanwezig is. Er is op de koer geen ruimte om een extra hemelwaterput bij te voorzien.*

**-> De stad Gent kan akkoord gaan met deze motivatie.**

## 2/ INFILTRATIE

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, namelijk 129 m<sup>2</sup>.

Berekeningen grootte:

a) Dakoppervlakte: 103 m<sup>2</sup> (129 m<sup>2</sup> - 26 m<sup>2</sup>).

b) Verhardingen: 0 m<sup>2</sup> (het hemelwater dient af te wateren in de buitenruimte)

c) In mindering te brengen: 30 m<sup>2</sup> (door plaatsen hemelwaterput)

Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden voorzien voor een afwaterende oppervlakte van 73 m<sup>2</sup>.

Volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

De overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

Minimale afmetingen:

a) Vereiste infiltratieoppervlakte van 5,84 m<sup>2</sup> (8% van 5,84 m<sup>2</sup>)

b) Vereiste buffervolume van 2.409 L (33L/m<sup>2</sup> X m<sup>2</sup>)

*-> De bouwheer heeft geen infiltratievoorziening voorzien, in zijn motivatie stelt hij dat de perceel te klein. Onder de nieuwe koer is reeds een hemelwaterput aanwezig en er is geen plaats voor de installatie van een infiltratievoorziening.*

**-> De stad Gent kan akkoord gaan met deze motivatie mits voldaan wordt aan volgende bijzondere voorwaarde:**

***Er moet ofwel een waterdoorlatende verharding met een hellingspercentage van minder dan 2 % worden aangelegd, ofwel een niet-waterdoorlatende verhardingen die kan infiltreren in een voldoende grote groenzone. Op deze manier moet de verharding niet in rekening gebracht worden voor de infiltratievoorziening.***

## 3/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.

**-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.**

#### **4/ GROENDAK**

-> *De bouwheer stelt dat het gaat om de heraanleg van een dakbedekking op een bestaande constructie. Bijgevolg is het (technisch) niet mogelijk om een groendak aan te leggen.*

-> ***De stad Gent kan akkoord gaan met deze motivatie.***

#### **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 bezwaarschriften** 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**

###### Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Het behoud van de eengezinswoning is ook verplicht omdat het pand gekend is als een 'te beschermen eengezinswoning' volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

###### Bouwwolumes en scheidingsmuren

Het slopen van een deel van de gelijkvloerse bijgebouwen maakt mogelijk dat deze woning een koer met bruikbare afmetingen en oppervlakte (26 m<sup>2</sup>) bekomt. Deze opening zorgt tevens voor voldoende lichtinval in de dagleefruimten en wordt bijgevolg positief beoordeeld.

De profielen van de linker en de rechter scheidingsmuur moeten voor het aanbrengen van een isolatielaag op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping beperkt worden verdiept (15cm). Dit is een zeer geringe aanpassing, waarvan gesteld kan worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden. De burens zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

Bovendien hebben de eigenaars van de 2 aanpalende percelen geen bezwaar ingediend. Bijgevolg kan de aanpassing aan de scheidingsmuren aanvaard worden.

#### Gevels

Het isoleren van de gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

#### Voorgevel

**\* Gelijkvloerse bouwlaag : De afwerking van de voorgevel, meer bepaald tot een hoogte van 2,56 m boven het trottoirpeil, is niet aanvaardbaar: Het teruggetrokken deel van dit voorgeveldeel is geïsoleerd en deze extra afwerking (met isolatie) op de buitenste wand heeft geen thermische meerwaarde.**

**Bijgevolg is deze uitsprong vóór de rooilijn niet aanvaardbaar.**

**Dit nieuwe gevelvlak moet na de afwerking intern, dus achter de rooilijn (en dit via afkapping van een deel van de bestaande voorgevel) worden gerealiseerd.**

\* Er zijn geen opmerkingen over de andere afwerking van de bovenliggende voorgevel (meer bepaald de uitsprong van 5 cm op de rooilijn, welke zich bevindt op 3,87 m boven het maaiveld). Deze is wel aanvaardbaar.

*-> Mits het opvolgen van de bijzondere voorwaarden voor de voorgevel, zijn de voorgestelde gevelbekleding en het kleurgebruik aanvaardbaar binnen het straatbeeld dat getypeerd wordt met een diversiteit van gevelmaterialen en kleuren.  
De voorgevel wordt op een kwalitatieve manier afgewerkt en zal daardoor ook zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld.*

#### Achtergevel

De achtergevel heeft minder waarde en het isoleren en bekleden van deze geveldelen met panelen in grijze kleur is ruimtelijk en esthetisch aanvaardbaar.

#### Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting. De open dagleefruimten op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groot ruimtegevoel.

De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

Het plaatsen van een schuifraam in de achtergevel van het bijgebouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

## **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\_2024061766\_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 regulariseren van een eengezinswoning aan de heer Pascal Bracke gelegen te Biezenstuk 56, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

##### **Artikel 2:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

##### **Verharding koer**

Er moet ofwel een waterdoorlatende verharding met een hellingspercentage van minder dan 2 % te worden aangelegd, ofwel een niet-waterdoorlatende verhardingen die kan infiltreren in een voldoende grote groenzone.

##### **Openbaar domein**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m (de bestaande oprit) op het openbaar domein worden toegestaan.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd

met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

**De afwerking van de gelijkvloerse bouwlaag van de voorgevel, meer bepaald tot een hoogte van 2,56 m boven het trottoirpeil, is niet aanvaardbaar.**

**Het teruggetrokken deel van de voorgevel is geïsoleerd en deze extra afwerking (met isolatie) op de buitenste wand heeft geen thermische meerwaarde.**

**Bijgevolg is deze uitsprong vóór de rooilijn niet aanvaardbaar.**

**Dit nieuwe gevelvlak moet na de afwerking intern, dus achter de rooilijn (en dit via afkapping van een deel van de bestaande voorgevel) worden gerealiseerd.**

De gevelbekleding mag in geen geval steunen op de trottoirverharding. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir de gevelbekleding beschadigd wordt. Het is eveneens aangewezen om de nieuwe gevelbekleding uit te voeren tot een tiental cm onder het maaiveld. Dit om te vermijden dat bij een toekomstige heraanleg van het trottoir op een lager peil, een deel van de muur onafgewerkt zou staan. Om dit te realiseren, is het de bouwheer toegestaan over de volledige lengte van de gevel een rij tegels van het trottoir uit te breken en deze na de gevelbezetting deskundig terug te plaatsen.

Bovenliggende geveldelen:

Er zijn geen opmerkingen over de andere afwerking van de bovenliggende voorgevel (meer bepaald de uitsprong van 5 cm op de rooilijn, welke zich bevindt op 3,87 m boven het maaiveld).

### **Riolering**

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](http://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 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.**

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](http://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](http://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/richtlijnengeurhinder](http://www.farys.be/richtlijnengeurhinder).

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. De RWA-leidingen is 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](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer)

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van de terrassen en het dak moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Openbaar domein**

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

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

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

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

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](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

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

### **Bekendmaking**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels

bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

**Artikel 100.**

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

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

**Artikel 101.**

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

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

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

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

#### **Mededeling**

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

2024\_CBS\_07342 - OMV\_2024061766 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Biezenstuk, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024061766**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Regularisatie_T_N_1_Terreinprofiel AA'_versie 2.pdf	glz2fHVm8VXS9E9M94tT3w==
BA_Regularisatie_T_V_1_Terreinprofiel AA'_versie 2.pdf	/Q0ip6yw+EsFCmbKnS3Y0A==
BA_Regularisatie_T_B_1_Terreinprofiel AA'_versie 2.pdf	IHJ8L6+2lCnO1WLAsmjgQ==
BA_Regularisatie_S_V_1_Snede AA'_versie 2.pdf	ae9KnrRf5R/uXesOoc3Mig==
BA_Regularisatie_S_N_1_Snede AA'_versie 2.pdf	d6fuJ6REfjjoMP623zX+VQ==
BA_Regularisatie_S_B_1_Snede AA'_versie 2.pdf	pEPgNOYLMQXZO95L6Bm40w==
BA_Regularisatie_P_V_4_Verdieping 2_versie 2.pdf	0LKpuYDIk7jjpgj5DtG9dg==
BA_Regularisatie_P_V_3_Verdieping 1_versie 2.pdf	7oUjKIYN865h2kePiQszhA==
BA_Regularisatie_P_V_2_Gelijkvloers_versie 2.pdf	CePCNHH9xmgIRhEMRhNJzA==
BA_Regularisatie_P_V_1_Fundering.pdf	W4ravgtC8eFZ2I7rWUu1Vg==
BA_Regularisatie_P_N_4_Verdieping 2_versie 2.pdf	COLanBNqpe2PF+Lmtfgk5g==
BA_Regularisatie_P_N_3_Verdieping 1_versie 2.pdf	W6/8uZGRD0QIOyi0IMtA4Q==
BA_Regularisatie_P_N_2_Gelijkvloers_versie 2.pdf	scAJ3HrnhXfBjGb3tI1N8g==
BA_Regularisatie_P_N_1_Fundering.pdf	7PjKIAoovthNaslxL/JESQ==

BA_Regularisatie_P_B_4_Verdieping 2_versie 2.pdf	EyWEQaU55X+qFOfvTOXhgw==
BA_Regularisatie_P_B_3_Verdieping 1_versie 2.pdf	hTRM3UWI18hIaLOL5tYqDw==
BA_Regularisatie_P_B_2_Gelijkvloers_verse rsie 2.pdf	xISM7vqY/OHhO+D4Z64XtA==
BA_Regularisatie_P_B_1_Fundering.pdf	p2JvRECHFfEusV3lh7+Povg==
BA_Regularisatie_L_-_-.pdf	2TY5Bad9N3a1FXgKatEEJw==
BA_Regularisatie_I_V_1_Inplantingsplan. pdf	9Vs1WP61GrwDFtU6dZJeoA==
BA_Regularisatie_I_N_1_Inplantingsplan. pdf	sPLNsHvgP8gKIPfaXRg1sw==
BA_Regularisatie_I_B_1_Inplantingsplan. pdf	zMzAB80YDmeFNORyWmDdlw==
BA_Regularisatie_G_V_2_Achtergevel.pdf	qFdlfLn854N+IWFfi34w8Wg==
BA_Regularisatie_G_V_1_Voorgevel.pdf	6pLlhq/npclD27CmPzZdTw==
BA_Regularisatie_G_N_2_Achtergevel.pdf	Pw3+C5R/CSuKafy+Zfb5uw==
BA_Regularisatie_G_N_1_Voorgevel.pdf	fINMcSX/IU1FeFtWGSzKWw==
BA_Regularisatie_G_B_2_Achtergevel.pdf	SM3EIYxMH3+IEZRTVKhc6g==
BA_Regularisatie_G_B_1_Voorgevel.pdf	zeokd6xHWQLWIMntxKNd8w==