



---

**2024\_CBS\_11097 OMV\_2023163541 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verfraaiingswerken bij een vergund geachte meergezinswoning met 7 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Poelsnepstraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 november 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; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Moun-Construct BVBA met als contactadres Doornzeelsestraat 72 bus D, 9940 Evergem heeft een aanvraag (OMV\_2023163541) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van verfraaiingswerken bij een vergund geachte meergezinswoning met 7 entiteiten
- Adres: Poelsnepstraat 8-10, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 678Y3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 november 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag situeert zich in de Poelsnepstraat, ten zuiden en vlakbij het station Gent-Sint-Pieters en de spoorweg. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door rijwoningen. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich vooraan een (rechtmatig tot stand gekomen) meergezinswoning (drie bouwlagen, hellend dak) en achteraan een bijgebouw (twee bouwlagen). Het betreft 1 appartement en 6 studio's. Het hoofdvolume aan de straatzijde en het bijgebouw achteraan zijn met elkaar verbonden via een gelijkvloerse aanbouw aan de rechterzijde. Dit gelijkvloers kijkt langs de linkerzijde uit op de ingesloten binnenkoer van het perceel. Een gelijkvloerse onderdoorrit aan de linkerzijde in het hoofdvolume leidt naar het bijgebouw aan de achterzijde van het perceel. Dit bijgebouw, de onderdoorrit en L-vormige oppervlakte van de binnenkoer zijn intussen notarieel afgesplitst.

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

De aanvraag betreft de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken en aantal bijkomende aanpassingen op het gelijkvloers.

Het betreft meer specifiek:

- Het hoofdvolume werd vergroot door middel van het ophogen van het achterste hellende dakvlak naar een plat dak over een breedte van ca. 9 m en tot een kroonlijsthoogte van 9,17 m. Er werden tevens twee raamopeningen en een inpandig terras voorzien in deze nieuwe achtergevel.
- Aan de achtergevel ter hoogte van de eerste verdieping werd een balkon voorzien over de volledige breedte van het hoofdvolume, afgebakend met twee zichtschermen.

Ten opzichte van het voorgaande geweigerde dossier OMV\_2022159306 worden volgende aanpassingen gedaan:

- De bestaande, onvergunde aanbouw op het gelijkvloers aan de rechterzijde wordt ingekort tot een maximale bouwdiepte van 18 m. Er wordt extra tuinzone gecreëerd en een terras aangelegd van ca. 13 m<sup>2</sup>. In de tuinzone wordt een nieuwe hemelwaterput geplaatst (5000 liter).
- Er wordt een inpandige fietsenberging voorzien, vooraan rechts op het gelijkvloers met een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup>.
- De rioleringsplannen zijn aangepast en verduidelijkt, en er wordt een septische put voorzien.

### **2. DIENST TOEZICHT WONEN, BOUWEN EN MILIEU**

Het hoofdgebouw is een rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoning met 1 woonegelegenheid op het gelijkvloers, 3 woonegelegenheden op het 1ste verdiep, en 3 woonegelegenheden op het 2de verdiep.

De oprichting van de gelijkvloerse achterbouw werd stedenbouwkundig niet vergund. De achterbouw wordt als een strafrechtelijk verjaard stedenbouwkundig misdrijf beschouwd.

Op 15/7/2021 werd een recent gepleegd bouw misdrijf vastgesteld:  
In het achterste dakvlak van het hoofgebouw is het bouwvolume vergroot door de achtergevel op te hogen en in het achterste dakvlak een 9 m brede dakkapel te creëren.

### 3. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 30/11/2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor plaatsen van een dakkapel (OMV\_2020157167).
- Op 09/09/2021 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van het wijzigen van de voorgevel, deur en linkergevel en toevoegen patio (OMV\_2021108779).  
*Dit was het weigeringsbesluit: Om een degelijke toetsing aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent te kunnen doen dienen alle aanvragen op het perceel gebundeld te worden in één aanvraag en dient de volledige indeling van het gebouw opgemaakt en weergegeven worden (zie art. 23, 52 ABR). Voorliggende aanvraag is eveneens strijdig met artikels 9 (gescheiden afvoerstelsels voor afval- en hemelwater), 11 (septische put), 12 (beperken van verhardingen), 13 (Aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordeningen), mogelijks – maar niet controleerbaar - artikel 30 (natuurlijke verlichting) en artikel 24 (fietsenberging) van het algemeen bouwreglement van de stad Gent. De aanvraag omvat te veel onduidelijkheden om een passende beoordeling te doen.*
- Op 25/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een appartement – regularisatie (OMV\_2021127453).  
*De weigeringsargumenten waren als volgt: De aanvraag werd ongunstig geadviseerd door de brandweer, de aanvraag is strijdig met artikel 14 (groendak) en artikel 24 (fietsenberging) van het algemeen bouwreglement, verder is de aanvraag onduidelijk over de andere entiteiten van het perceel, de woonkwaliteit van deze entiteiten en worden met deze aanvraag andere bestaande misdrijven niet geregulariseerd.*
- Op 13/10/2022 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van verfraaiingswerken bij een vergund geachte meergezinswoning met 7 entiteiten (OMV\_2022100925).  
*Deze aanvraag werd geweigerd omwille van: De aanvraag is strijdig met artikels 13 (hemelwaterput), 14 (groendak) -waardoor ook de watertoets negatief is,- en artikel 24 (fietsenberging) van het algemeen bouwreglement en is de woonkwaliteit van de kleine entiteiten onvoldoende (artikel 23), verder valt de gelijkvloerse aanbouw niet te verenigen met de goede ruimtelijke ordening omwille van de maximale bouwdiepte.*

- Op 20/07/2023 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van verfraaiingswerken bij een vergund geachte meergezinswoning met 7 entiteiten (OMV\_2022159306).

*De argumentatie was als volgt: de aanvraag is strijdig met artikels 11 (septische put), 13/14 (hemelwaterput/groendaken) -waardoor ook de watertoets negatief is,- en artikel 24 (fietsenberging) van het algemeen bouwreglement en is de woonkwaliteit van de kleine entiteiten onvoldoende (artikel 23), verder valt de gelijkvloerse aanbouw niet te verenigen met de goede ruimtelijke ordening omwille van de maximale bouwdiepte en is de bezettingsgraad op het perceel te hoog.*

#### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 14/04/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het inrichten van het gelijkvloers van een bestaand gebouw als winkel (KW P-10-80).
- Op 25/10/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel (1984/1334).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 1 oktober 2024 onder ref. 3516.2024.483.Gent:

*Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag van Moun Construct BVBA voor het in kaart brengen van een vergund geachte meergezinswoning met verfraaiingswerken en de regularisatie van een dakuitbouw en aanpassingen aan een bestaand volume op het gelijkvloers in de Poelsnepstraat 8-10, 9000 Gent.*

Ter info:

*De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het omgevingsloket).*

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 oktober 2024 onder ref. 066399-011/NVDV/2024:

Besluit:

*GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

### **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### **5.1. 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 van het gewestplan.*

### **5.2. Vergunde verkavelingen**

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

### **5.3. 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.

### **5.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### **6.2. 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 de bestaande meergezinswoning verbouwd met werken aan de afwatering. Hierdoor is de plaatsing van een hemelwaterput verplicht. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig en er wordt een nieuwe hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 5000 liter. De hemelwaterput wordt/is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opvangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

#### INFILTRATIEVOORZIENING

Het perceel is groter dan 120 m<sup>2</sup>, waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De vergunningsaanvrager toont gemotiveerd aan dat de ondergrondse aanleg onvermijdbaar is, omwille van de grillige vorm (smal en lang) en de beperkte oppervlakte van de tuinzone. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 110 m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval **8,8 m<sup>2</sup>**. Het buffervolume bedraagt 33 l per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte en is in dit geval **3630 liter**. Het voorstel voldoet hier **wel** aan.

De afwijking kan aanvaard worden en de ondergrondse infiltratievoorziening is voldoende ruim gedimensioneerd. Indien een groendak wordt aangelegd op het platte dak van de aanbouw kan een kleinere infiltratievoorziening worden geplaatst.

#### **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.

#### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

#### **7. NATUURTOETS**

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

## **8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

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

## **9. 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.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag betreft de regularisatie van een aantal uitgevoerde werken en aantal bijkomende aanpassingen op het gelijkvloers. Het regulariseren van de dakuitbreiding en het dakterras zijn zonder meer aanvaardbaar.

Voorliggende aanvraag werd specifiek in het verleden reeds om diverse redenen geweigerd (zie supra '3. Historiek'). Met voorliggend ontwerp worden een aantal ingrijpende aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan de eerdere weigeringsmotieven. Zo wordt de onvergunde, gelijkvloerse aanbouw ingekort. Deze aanbouw was het grootste struikelblok in de voorgaande weigeringsdossiers. Door het gedeeltelijk slopen hiervan tot een aanvaardbare en gangbare bouwdiepte wordt het achterliggende binnengebied ontpit en de tuinzone van het gelijkvloerse appartement groter. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Door de toename van onverharde ruimte en een kleinere dakoppervlakte die moet afwateren (door het afbreken van een deel van de gelijkvloerse aanbouw), zijn ook de vereiste hemelwatervoorzieningen kleiner en is er ook extra ruimte om deze te voorzien, waardoor de watertoets positief wordt. Verder wordt er ook een voldoende grote, vlot toegankelijke fietsenberging voorzien, wat noodzakelijk is en een grote meerwaarde voor het gebouw. De overige strijdigheden met het algemeen bouwreglement zijn opgelost.

Gelet op de integrale kwaliteitsverhoging voor het gebouw, en in het bijzonder voor de gelijkvloerse ruimte, komt deze aanvraag in aanmerking voor vergunning.

## **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\_2023163541\_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 verfraaiingswerken bij een vergund geachte meergezinswoning met 7 entiteiten aan Moun-Construct bvba (O.N.:0684980544) gelegen te Poelsnepstraat 8-10, 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:**

#### **Externe adviezen**

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 oktober 2024 met kenmerk 066399-011/NVDV/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van INFRABEL (advies van 1 oktober 2024, met kenmerk 3516.2024.483.Gent) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Afbraak gelijkvloerse aanbouw**

De gelijkvloerse aanbouw die onrechtmatig tot stand kwam dient ingekort te worden tot 18 m, cfr. de plannen 'nieuwe toestand' (**zie plannenset**).

#### **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 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.**

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 scherm. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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 vindt u op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze septische put.

### **Openbaar domein**

#### *Oprit*

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Voor de fietsenberging wordt geen oprit toegestaan.

#### *Opbouw*

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 poort van de fietsenberging moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

### **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 wegen 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](mailto: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).

## **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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 dossierkosten;
- 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\_11097 - OMV\_2023163541 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van verfraaiingswerken bij een vergund geachte meergezinswoning met 7 entiteiten - zonder openbaar onderzoek - Poelsnepstraat, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023163541**

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_POEL_G_V_02_VT Achtergevel.pdf	+BOzQwu/bgXf0r7cUuXC3g==
BA_POEL_G_N_02_NT Linkergevel.pdf	zpP7pPgZKILpWVT+qmk/UQ==
BA_POEL_G_B_02_BT Linkergevel.pdf	S7ZMbSEAxHXG4IWwWSt23A==
BA_POEL_G_V_01_VT Voorgevel.pdf	69cigGStvjYBqzc4UNMr0A==
BA_POEL_G_N_01_NT Voorgevel.pdf	Oy1fJlqOMkYEV6DXjrAZg==
BA_POEL_G_B_01_BT Voorgevel.pdf	EHIxcjhrqcGSEM7L2yde+g==
BA_POEL_G_V_03_VT Linkergevel.pdf	6FXkPXtz3U03eqyv4ExOBA==
BA_POEL_G_N_03_NT Achtergevel.pdf	xYYdTAEo3F/OA4a7cBW2gw==
BA_POEL_G_B_03_BT Achtergevel.pdf	Aefdj62dBPwf/Nh09y+U/w==
BA_POEL_P_N_03_NT 1e verdieping.pdf	iLpVoNJpzBrA1MODb1huOg==
BA_POEL_P_B_04_BT 2e verdieping.pdf	pgOICGvL4kdPjwALXhkLBw==
BA_POEL_P_B_01_BT Fundering.pdf	5+PdqpLrghWEKqhNN/+RWA==
BA_POEL_P_V_03_VT 1e verdieping.pdf	ABCZZMjh4RRSyJU++XE6Vw==
BA_POEL_P_N_04_NT 2e verdieping.pdf	966plbREkLWY9i1QFwqajw==

BA_POEL_P_N_01_NT Fundering.pdf	NmINKkLOYkA7I7ymPS84Gg==
BA_POEL_P_B_02_BT Gelijkvloers.pdf	Vkv2ibtgG//ZZ7aII56T5A==
BA_POEL_P_V_04_VT 2e verdieping.pdf	2llrel6QkyyBr2MIAfmYpQ==
BA_POEL_P_V_01_VT Fundering.pdf	6dm72YRfKefhIURIIDH6yw==
BA_POEL_P_N_02_NT Gelijkvloers.pdf	joiHSSBHUPxw2gz6N+o5ZQ==
BA_POEL_P_B_03_BT 1e verdieping.pdf	VBsQWxIvh6qDzVkbPUSDw==
BA_POEL_P_V_02_VT Gelijkvloers.pdf	OzBsdODmy0VDeVb0xvaqtw==
BA_POEL_I_B_01_BT Inplantingsplan.pdf	/CPn/NGIW6alJHca7mwT8g==
BA_POEL_I_N_01_NT Inplantingsplan.pdf	fF5M3TjYG8FFpyRDq1QUvA==
BA_POEL_I_V_01_VT Inplantingsplan.pdf	xISdXsx/Kr5jwAQLnQwtew==
BA_POEL_L_B_01_BT Legende.pdf	KR59N7O8ZUPJai+Weqipsg==
BA_POEL_L_N_01_NT Legende.pdf	iaKrcfCt8CbyYhFGP9YrQQ==
BA_POEL_L_V_01_VT Legende.pdf	sBrf9rlc40wzXGgssLMWCQ==
BA_POEL_S_V_02_VT Doorsnede BB.pdf	bOTfQwW8BXIXgTI4oLf8HQ==
BA_POEL_S_B_01_BT Doorsnede AA.pdf	c2qyZuEEAoTS4Bg7InmK4Q==
BA_POEL_S_V_01_VT Doorsnede AA.pdf	O4/f+LZAqlnrgTDaxTiIXg==
BA_POEL_S_B_02_BT Doorsnede BB.pdf	8Af2uNjbtvOcFFLQWVDXA==
BA_POEL_S_N_01_NT Doorsnede AA.pdf	Edlx22QVEeNnxtco0wqBkw==

BA_POEL_S_N_02_NT Doorsnede BB.pdf	AYtSuGWz5i9zRdf8YcC6WQ==
BA_POEL_T_B_01_BT Terreinprofiel.pdf	W2HEew4nFUBGJDLJgrsglA==
BA_POEL_T_N_01_NT Terreinprofiel.pdf	QZkPgqtsghLIAj+1oketWQ==
BA_POEL_T_V_01_VT Terreinprofiel.pdf	dsyAie8kwc0ndAMmLMSYqQ==