



---

**2024\_CBS\_11886 OMV\_2024123424 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een dakterras, een bijgebouw, de omgevingsaanleg en het slopen van een afdak achter het bijgebouw - met openbaar onderzoek - Koraalwortelstraat, 9041 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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 Braeckevelt, 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?**

De heer Serkan Balci met als contactadres Groenstraat 417, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024123424) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van een dakterras, een bijgebouw, de omgevingsaanleg en het slopen van een afdak achter het bijgebouw
- Adres: Koraalwortelstraat 40, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nr. 115B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

De aanvraag omvat het regulariseren van uitgevoerde werken bij een recent opgerichte vrijstaande eengezinswoning op een braakliggend terrein langs de Koraalwortelstraat in Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande bebouwing. Het perceel achteraan bestaat uit een 50 m brede bufferstrook langs de R4. De linker perceelsgrens valt samen met de centrale as van een beek.

#### ***Bouwmisdrijf***

Er is door de **Dienst Toezicht** van de stad Gent een proces-verbaal met nummer D2024107.002 opgemaakt op 9/02/2024 voor:

1. In de voortuin is, naast de vergunde oprit, een bijkomend pad aangelegd  $\pm 2,88$  m x 5,50 m (zie bijlage 5: OMV\_2019088833).
2. In de voortuin, ter hoogte van de rooilijn, zijn er 2 muurtjes geplaatst van 1,85 m hoog terwijl er in de omgevingsvergunning (OMV\_2019088833) als bijzondere voorwaarde is opgenomen dat de maximale hoogte van de tuinmuren in de voortuin moet beperkt worden tot 1 m. Dit is bovendien strijdig met de verkavelingsvoorschriften en het BPA Achtendries 1, volgens dewelke de afsluitingen dient te bestaan uit een levende haag eventueel versterkt met paaltjes en draad.
3. Aanpalend het voetpad zijn er in de zijtuin een tweede oprit ( $\pm 3$  m x 20 m) en voetpaden aangelegd.
4. Op de eerste verdieping achteraan links is het plat dak ingericht als terras (9,05 m x 3 m) voorzien van een glazen borstwering.
5. Het groendak zoals opgenomen in de omgevingsvergunning (OMV\_2019088833) werd niet uitgevoerd.
6. De footprint van het vergunde bijgebouw is anders uitgevoerd dan voorzien in de omgevingsvergunning (OMV\_2019088833), 9,85 m x 4,50 m i.p.v. 9 m x 5 m.
7. Achteraan het vergunde bijgebouw in de achtertuin is er een overkapping geplaatst van 2,38 m x 9,85 m. Dit is in strijd met de verkavelingsvoorschriften en het BPA ACHTENDRIES 1, dat de maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> bepaalt.

#### ***Regularisatie***

Met deze aanvraag wenst men volgende handelingen te regulariseren:

- Dakterras: een deel van het plat dak achteraan werd als dakterras aangelegd. Dit dakterras heeft een oppervlakte van 21,4 m<sup>2</sup>.

- Bijgebouw: het vrijstaande bijgebouw werd groter uitgevoerd dan vergund. Het bijgebouw heeft een breedte van 10 m i.p.v. 9 m, wat resulteert in een grondoppervlakte van 47 m<sup>2</sup> i.p.v. 42 m<sup>2</sup>. Het afdak dat achter het bijgebouw werd opgericht wordt opnieuw verwijderd.
- Omgevingsaanleg: de gerealiseerde verhardingen wijken af van de vergunde toestand. De oprit werd verdubbeld in de rechter zijtuin en loopt door tot aan de achtergevel. De oprit wordt opnieuw gereduceerd tot een rechte oprit van 3,3 m breed die toegang geeft tot de inpandige garage. Deze oprit heeft een oppervlakte van 29,7 m<sup>2</sup>. Enkel het pad vlak naast de woning blijft behouden. Dit pad heeft een oppervlakte van 17 m<sup>2</sup>. Ook de verharding die werd aangelegd op openbaar domein zal verwijderd worden. De oprit bestaat uit betonnen vlakken met tussenzones in grind. De oprit watert af naar de naastgelegen groenzone.  
 Er werd in de voortuin een 3 m breed pad aangelegd naar de voordeur. Dit toegangspad wordt gereduceerd tot een pad van 1,5 m breed en een oppervlakte van 22,5 m<sup>2</sup>. Ook hier wordt het gedeelte op openbaar domein verwijderd. Het toegangspad, de oprit en het pad naast de woning bestaan uit betonnen vlakken met tussenzones in grind. Deze verhardingen wateren af naar de naastgelegen groenzones.  
 Tussen het pad naar de voordeur en de oprit bevinden zich nog enkele stroken grind als verbinding.  
 Aan de achtergevel is er een terras aangelegd in tegels met een oppervlakte van 14,3 m. Rondom het bijgebouw is een strook verharding uitgevoerd in tegels met een oppervlakte van 15,7 m<sup>2</sup>.  
 Afsluiting rooilijn: op de rooilijn werden ter hoogte van het toegangspad twee gemetste muurtjes opgericht. Deze worden verwijderd en vervangen door hekwerk met een hoogte van 1,85 m.

## 2. HISTORIEK

Voorgaande vergunningen zijn gekend voor het betrokken goed:

### Omgevingsvergunningen

- Op 31/10/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning (OMV\_2019088833).
- Op 23/01/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van een kelder (OMV\_2019162555).
- Op 23/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van uitgevoerde werken bij een recent opgerichte eengezinswoning (OMV\_2022004114).

## **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 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg ACHTENDRIES 1, goedgekeurd op 23 december 1987, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor open bebouwing en zone voor voortuinstroken.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, namelijk:

- Terreinbezetting: 28,9 % in plaats van 25%;
- Oppervlakte bijgebouw: 47 m<sup>2</sup> in plaats van 15 m<sup>2</sup>;
- Hoogte bijgebouw: 3,24 m in plaats van 3,2 m;
- Materialisatie bijgebouw: grijze gevelsteenen crepi in plaats van hout;
- Afsluiting rooilijn: hekwerk in plaats van een levende haag.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

1. Er is geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA.
2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.
3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied. De afwijkingsaanvraag heeft geen echte impact op de samenhang van de omgeving.
  - a. De terreinbezetting wijkt slechts beperkt af van wat het BPA als maximum oplegt. Bovendien wordt in de terreinbezetting van de aanvraag ook reeds alle verharding meegerekend, het is niet duidelijk of de maximale bezettingsgraad volgens het BPA slaat op zowel bebouwing als verharding. Er kan geoordeeld worden dat de resterende tuinruimte voldoende groot en kwalitatief is. Het aandeel bebouwing/verharding is in verhouding tot de grootte van het perceel. Via een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de maximale terreinbezetting hier evenwel bereikt is.
  - b. De grootte van een bijgebouw bij een eengezinswoning wordt gangbaar beperkt tot 40 m<sup>2</sup>, dit wordt als voldoende ruim beschouwd voor het gebruik bij een eengezinswoning. Hoewel de oppervlakte van het te regulariseren bijgebouw niet beperkt afwijkt van de voorschriften van het BPA, kan deze meeroppervlakte hier alsnog aanvaard worden, rekening houdend met de grootte van de achtertuin en rekening houdend met het feit dat de rest van de achtertuin grotendeels gevrijwaard blijft van inname door verharding. Zoals ook in het voorgaande punt wordt beschreven is de maximale terreinbezetting van het perceel evenwel bereikt.

- c. De hoogte van het bijgebouw wijkt slechts heel beperkt af van de voorschriften. Deze beperkte meerhoogte vormt geen negatieve impact om de aanpalende percelen.
- d. De materialisatie sluit aan bij de woning en is kwalitatief. Dit heeft geen negatieve impact op de omgeving.
- e. Het BPA legt op dat afsluitingen op de perceelsgrenzen moeten bestaan uit levende hagen. Dit is niet wat hier wordt beoogd met het hekwerk. Het hekwerk kan toegestaan worden, omdat het vrij transparant is en zo ook nog enig doorzicht biedt. Via een bijzondere voorwaarde wordt wel de aanplant van een haag opgelegd, net achter het hekwerk. Zo blijft de visuele impact van het hekwerk beperkt.

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

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1990 SA 195/00 van 9 juli 1991). De aanvraag heeft betrekking op lot 53. De zonering volgens deze verkaveling is voortuinstrook, zone voor open bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, namelijk:

- Terreinbezetting: 28,9 % in plaats van 25%;
- Oppervlakte bijgebouw: 47 m<sup>2</sup> in plaats van 15 m<sup>2</sup>;
- Hoogte bijgebouw: 3,24 m in plaats van 3,2 m;
- Materialisatie bijgebouw: grijze gevelstenen crepi in plaats van hout;
- Afsluiting rooilijn: hekwerk in plaats van een levende haag.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie, zie ook hierboven.

#### **4.3. Verordeningen**

##### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

#### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## 5. WATERPARAGRAAF

### 5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

### 5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

#### **Droogte**

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

De aanvraag heeft betrekking op de gedeeltelijke regularisatie van een bijgebouw en omgevingsaanleg. Alle verhardingen kunnen infiltreren op eigen terrein. Het is niet duidelijk hoe het hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt, wordt afgevoerd. Dit kan afgevoerd worden naar de tuin of moet aangesloten worden op de bestaande hemelwaterput. Het mag niet rechtstreeks afgevoerd worden naar de riolering.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **6. NATUURTOETS**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

## **8. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 oktober 2024 tot en met 7 november 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

Met deze aanvraag beoogt men een gedeeltelijke regularisatie van een dakterras, een bijgebouw en de omgevingsaanleg. Een deel van het plat dak werd als dakterras aangelegd, er werd een valbeveiliging/balustrade aangebracht hiervoor. Er kan akkoord gegaan worden met dit dakterras. Het blijft vrij beperkt in omvang. Het dakterras blijft ook op voldoende afstand van alle perceelsgrenzen, waardoor er geen negatieve impact wordt verwacht op de aanpalende percelen.

Het bijgebouw werd groter uitgevoerd dan vergund. Het wederrechtelijk opgericht afdak achter het bijgebouw zal opnieuw worden verwijderd, waardoor de oppervlakte van het te regulariseren bijgebouw nog 47 m<sup>2</sup> bedraagt. Dit is groter dan gangbaar wordt toegestaan en een pak groter dan wat de voorschriften van het BPA en de verkaveling hier toestaan, zie hoger. Rekening houdend met de grootte van de achtertuin en rekening houdend met het feit dat de rest van de achtertuin grotendeels gevrijwaard blijft van inname door verharding, kan het bijgebouw met een footprint van 47 m<sup>2</sup> toegestaan worden. Ook de beperkte meerhoogte en de materialisatie is aanvaardbaar. Er wordt geen negatieve impact verwacht op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving door deze meeroppervlakte, meerhoogte en andere materialisatie. Er kan geoordeeld worden dat de resterende tuinruimte voldoende groot en kwalitatief is.

Ook de omgevingsaanleg op het perceel wordt aangepast. Er werd zonder vergunning heel wat bijkomende verharding aangelegd. Een groot deel van deze verharding wordt opnieuw uitgebroken. Wat behouden blijft kan als noodzakelijk beschouwd worden. Het aandeel verharding in de voortuin is duidelijk ondergeschikt aan een voor de rest groene voortuin.

Over het algemeen is het aandeel bebouwing/verharding in verhouding tot de grootte van het perceel maar is hiermee wel het maximum bereikt, dit wordt dan ook opgelegd via een bijzondere voorwaarde.

Tenslotte legt het BPA op dat afsluitingen op de perceelsgrenzen moeten bestaan uit levende hagen. Dit is niet wat hier wordt beoogd met het hekwerk. Het hekwerk kan toegestaan worden, omdat het vrij transparant is en zo ook nog enig doorzicht biedt. Via een bijzondere voorwaarde wordt wel de aanplant van een haag opgelegd, net achter het hekwerk. Zo blijft de visuele impact van het hekwerk beperkt.

## **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\_2024123424\_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 dakterras, een bijgebouw, de omgevingsaanleg en het slopen van een afdak achter het bijgebouw aan de heer Serkan Balci gelegen te Koraalwortelstraat 40, 9041 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:**

### Bezettingsgraad perceel

De maximale bezettingsgraad op het perceel is bereikt.

### Afsluiting

Achter het hekwerk dient een levende haag aangeplant te worden.

### Riolering

De regenwaterafvoer (RWA) van het nieuwe bijgebouw mag in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, reeds gescheiden rioleringsstelsel. Deze dient te infiltreren of aangesloten te worden op de regenwaterput.

### Openbaar domein

#### *Oprit*

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan. **Er wordt geen apart pad naar de voordeur toegestaan op het openbaar domein oprit.**

**Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.**

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

**De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.**

### **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](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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in

voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de 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\_11886 - OMV\_2024123424 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van een dakterras, een bijgebouw, de omgevingsaanleg en het slopen van een afdak achter het bijgebouw - met openbaar onderzoek - Koraalwortelstraat, 9041 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024123424**

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_1909-BALCI-VERHARDINGEN_I_N_1.pdf	/qbfROS8Fks4IDPkfYEUUnQ==
BA_1909-BALCI-VERHARDINGEN_I_B_1.pdf	QlvNdiOpizuaU/H6ugnH4A==
BA_1909-BALCI-VERHARDINGEN_I_V_1.pdf	Sds5q8SXcx575Zcx6ZuZVQ==
BA_1909-BALCI_L_B_1.pdf	qbjz3vu2HLJ1zyQOHMpQ8A==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_V_2.pdf	a6FNX7wH0lmg16pvgD6H7g==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_B_4.pdf	WVnctiAUr2Ps5Os8jHBhhQ==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_N_2.pdf	YjZnT60KGTRZjeYVOoCW9w==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_N_3.pdf	LH1ziC8ENgAovUzUXVWQRw==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_B_1.pdf	DJ7d5xeOaL6vfhaBqY/57g==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_V_3.pdf	b9xd+BB1FqZiNgU1vZ/sYw==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_N_1.pdf	BTrdu4vYHq14nrMgDmAk9A==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_N_4.pdf	NWdul4HH5O29pIE5dC4pOg==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_V_4.pdf	B2CeFfrzLx6AboefteKpNw==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_V_1.pdf	/U7S1Mw043vH653SmuHkEg==

BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_B_3.pdf	Gbfrp8zMSE5mLf3dSZdVzQ==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_G_B_2.pdf	OJ+8aAXEOyQYGWM4pjnvoA==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_P_N_1.pdf	If+/7SGw+zRc3sX5xyiCwQ==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_P_V_1.pdf	ForlxEDMXcCHttaz8j2oCQ==
BA_1909-BALCI-BIJGEBOUW_P_B_1.pdf	M6qjZtK6+NS2SXUC1zNUyA==