



---

**2024\_CBS\_09870 OMV\_2024098267 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een overkapping, terreinwijziging, aanleggen zwemvijver en dakterras - zonder openbaar onderzoek - Jules Van Biesbroeckstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 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, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

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

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

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

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

**Motivering**

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

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Mevrouw Melissa Van der haeghen met als contactadres Jules Van Biesbroeckstraat 64, 9050 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024098267) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van een overkapping, terreinwijziging, aanleggen zwemvijver en dakterras
- Adres: Jules Van Biesbroeckstraat 64 en 64A, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 376R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 10 oktober 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag is gelegen langs de Jules Van Biesbroeckstraat, in de deelgemeente Gentbrugge. De omgeving wordt gekenmerkt door smalle, diepe percelen met eengezinswoningen in kleine groepjes van gesloten bebouwing. De hoofdgebouwen van de woningen tellen 2 bouwlagen met vooral zadeldaken. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een gesloten meergezinswoning bestaande uit drie niveaus (1 half ondergronds) met een hellend dak en zolder, ingeplant op ca. 4 m achter de rooilijn. De meergezinswoning is vergund en bevat 2 entiteiten.

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

De aanvraag betreft de regularisatie van een overkapping, terreinwijziging, aanleggen zwemvijver en dakterras.

##### Dakterras

Op het volledige platte dak van de (de facto) tweede verdieping werd een dakterras ingericht over de volledige breedte, dit op een hoogte van ca. 7,4 m tov. het maaiveld en met een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup>. In de vergunde situatie betrof het een terras van ca. 4,6 m<sup>2</sup> en met een afstand van 60 cm tot de rechter perceelsgrens.

##### Overkapping

In de achtertuinzone, grenzend aan het hoofdvolume (op niveau half ondergronds), is een overkapping van ca. 45 m<sup>2</sup> gebouwd. In de vergunde situatie was er een luifel/veranda van ca. 30 m<sup>2</sup> (3x10 m) en een terras over de volledige breedte op het niveau van de tuin. De nieuwe overkapping komt tot een diepte van ca. 18,2 m (tov. de voorgevellijn) langs de rechter perceelsgrens en tot ca. 16 m langs de linker perceelsgrens. De scheidingsmuren zijn hiervoor niet opgehoogd. De constructie werd afgewerkt in hout.

##### Terreinwijziging

In het midden van de tuinzone op ca. 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen werd een verdiept terras van ca. 25,7 m<sup>2</sup> (niveau gemiddeld: – 1,5 m tov. maaiveld) aangelegd dat aansluit op het bestaande overdekt terras aan de achtergevel van het gebouw. De keerwanden zijn uitgevoerd in corten staal en hebben een hoogte van 75 cm. Het terras watert af naar de infiltratievoorziening.

##### Aanleg zwemvijver en verharding

Er werd een zwemvijver aangelegd op ca. 8,4 m achter het hoofdvolume, op ca. 2 m van de linker perceelsgrens en op ca. 5 m van de rechter perceelsgrens. De oppervlakte bedraagt ca. 24 m<sup>2</sup>. Rechts en achter de zwemvijver werd extra verharding (hout & kiezels) aangebracht in functie van terrassen, de totale oppervlakte bedraagt ca. 36 m<sup>2</sup>.

### **Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu**

Op 15/03/2024 werd vastgesteld dat op bovenvermeld adres, de in de rand vermelde vergunning niet werd nageleefd:

- het voorzien van een dakterras op het volledig platte dak van de aanbouw door het plaatsen van een glazen balustrade (strijdig met de stedenbouwkundige vergunning 2017/03118 en daarbij horende bijzondere voorwaarden)

Verder werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

- het slopen van het afdak tegen de achtergevel en het oprichten van een nieuw overdekt terras van 45 m<sup>2</sup>  
- het herinrichten van de tuin door het plaatsen van een zwembijver (22,50 m<sup>2</sup>) en verhardingen (85 m<sup>2</sup>)

Op 22 maart 2024 werd de overtreder schriftelijk aangemaand om het dakterras conform stedenbouwkundige vergunning 2017/03118 uit te voeren en omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen voor de oprichting van het overdekt terras en de tuininrichting.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Stedenbouwkundige vergunningen

\* Op 21/08/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 appartementen. (1972 GB 345/51)

\* 2000/20128: vergunning van 22 juni 2000 voor het verbouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden.

\* Op 18/05/2017 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een inpandig schuifraam en dakterras. (2017/03020)

\* Op 28/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een inpandig schuifraam met dakterras. (2017/03118)

## 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*

##### **GRUP**

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.

##### **GEWESTPLAN**

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.

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.*

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

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

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

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

### **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.

Er is in de bestaande toestand reeds een hemelwaterput, en er werd een ondergrondse infiltratievoorziening aangelegd. Er wordt gesteld dat de gewestelijke verordening hemelwater 2023 niet van toepassing is omdat de werken voor de inwerkingtreding van de verordening werden uitgevoerd. Deze redenering gaat niet op, de aanvraag werd namelijk dit jaar ingediend. Desalniettemin kan een ondergrondse infiltratievoorziening worden toegestaan in deze situatie omwille van het lager gelegen niveau van de tuinzone palend aan het hoofdvolume. Als bijzondere voorwaarde daaromtrent wordt wel opgelegd dat de infiltratievoorziening altijd inspecteerbaar en onderhoudsvriendelijk is.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de 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 worden best beschermd 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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

#### **6. NATUURTOETS**

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

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

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

#### **8. 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 **2 bezwaarschriften** ingediend binnen de vervalttermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

Bezwaarschrift 1

Het dakterras zorgt voor een onaanvaardbare inkijk in de woning van de bezwaarindiener.

Bezwaarschrift 2

1/ dakterras

Vanop het dakterras er rechtstreekse inkijk in de dakvelux van de bezwaarindiener, wat aanvoelt als een ernstige aantasting van de privacy. Dit wordt versterkt doordat de omheining van het dakterras bijna op de rand van het dak staat en volledig in glas is gemaakt, waardoor de inkijk op geen enkele manier wordt tegen gegaan. Het is minstens noodzakelijk voor de bezwaarindiener dat de omranding verder van de dakgrens staat en niet doorzichtig is, zodat op z'n minst de rechtstreekse inkijk niet mogelijk is.

2/ tuinwerken/zwembijver

Door het uitvoeren van deze werken is er een heel groot stuk extra verharding in de tuin. Bezwaarindiener is zelf verplicht om de voortuin te ontharden (omwille van opwarming door teveel beton), dus het zou onrechtvaardig zijn moest de tuinzone van de aanvraag wel mogen verhard worden. Daarbovenop zijn er ook bomen gerooid tijdens de aanleg van de tuinzone.

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

Bezwaarschrift 1

Het bezwaarschrift is terecht en wordt weerhouden. De aanvraag tot dakterras werd in het verleden al eens geweigerd en daarna vergund met strikte voorwaarden, juist omwille van de impact om de omwonenden. Het voorstel van de aanvrager wordt uitgesloten uit deze vergunning (= geweigerd). De aanvrager zal met een aangepast voorstel moeten indienen dat minder impact heeft op de omwonenden (zie ook infra, 9. Omgevingstoets).

Bezwaarschrift 2

1/ dakterras

Het bezwaarschrift is terecht en wordt weerhouden. De aanvraag tot dakterras werd in het verleden al eens geweigerd en daarna vergund met strikte voorwaarden, juist omwille van de impact om de omwonenden. Het voorstel van de aanvrager wordt uitgesloten uit deze vergunning (= geweigerd). De aanvrager zal met een aangepast voorstel moeten komen waarbij er ondoorzichtige zichtschermen worden geplaatst, en waarbij er meer afstand wordt gehouden van de dakranden.

2/ tuinaanleg

Iedereen kan zonder stedenbouwkundige vergunning en binnen de voorwaarden van het Vrijstellingsbesluit een zekere hoeveelheid verharding (80 m<sup>2</sup>) aanleggen in de zij- en achtertuinstrook bij een woning, deze oppervlakte wordt als referentie genomen over wat een aanvaardbare hoeveelheid verharding is in tuinzones. Bij heel grote tuinzones kan er

verhoudingsgewijs iets meer verharding toegelaten worden. In deze aanvraag wordt geoordeeld dat het voorstel juist aanvaardbaar is gelet op de ruime tuinzone. Indien hoogstammige bomen gerooid werden (zonder vergunning) dan is dit een bouwmisdrijf en kan dit gemeld worden aan de dienst Bouwtoezicht van de Stad Gent.

Ter info: er is een verschil tussen voortuinstrook en achtertuinstrook. In voortuinstroken wordt alleen strikt noodzakelijke verharding toegestaan in functie van opritten naar garages en/of toegangen naar het gebouw. De vergelijking tussen beide situaties gaat dus niet op, en bovendien werd duidelijk en helder in het dossier van de bezwaarindiener beschreven waarom de verharding in de voortuinstrook niet aanvaardbaar was (niet alleen omwille van opwarming door beton).

## **9. OMGEVINGSTOETS**

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

De aanvraag betreft de regularisatie van een aantal stedenbouwkundige handelingen:

- Het vergroten van het vergunde dakterras en het niet uitvoeren van de opgelegde bijzondere voorwaarden.
- Het bouwen van een terrasoverkapping aansluitend aan het hoofdvolume.
- Een terreinwijziging (verlaging) in functie van een verzonken terras.
- De aanleg van een zwembad en bijhorende verharding.

### **Dakterras**

Het dakterras in kwestie werd in het verleden al twee maal aangevraagd. De eerste keer werd het geweigerd vanwege de oppervlakte en de impact op de omwonenden, en de tweede keer werd een terras van ca. 5 m<sup>2</sup> vergund onder strikte voorwaarden. Zonder vergunning is echter een terras over de volledige dakoppervlakte aangelegd (ca. 40 m<sup>2</sup>), en de bijzondere voorwaarden om de impact op de burens te beperken, werden niet nageleefd. Het dakterras bevindt zich op een aanzienlijke hoogte, waardoor het fungeert als een uitkijkpost over de aangrenzende woningen en tuinen, met gevolgen voor de privacy van de omwonenden, zoals bevestigd door de ingediende bezwaren.

Hoewel het huidige voorstel zichtscherms op de laterale perceelsgrenzen voorziet, houdt het geen afstand van de dakranden en blijft het terrasoppervlak aanzienlijk groot.

De Stad erkent de noodzaak van een kwalitatieve buitenruimte, en voor een drieslaapkamer-appartement kan een terras dan 5 m<sup>2</sup> voorzien worden. De aangelegde oppervlakte is echter buitenproportioneel groot. Het huidige dakterras, zoals aangelegd zonder vergunning, wordt uitgesloten uit de vergunning vanwege de omvang en de impact op de omgeving.

Het voorstel wordt dan ook niet aanvaard en uitgesloten uit deze vergunning. De aanvrager wordt verzocht een nieuw voorstel in te dienen dat meer rekening houdt met de omwonenden, in het bijzonder wat betreft de privacy.

### **Terrasoverkapping**

De terrasoverkapping valt (nipt) binnen de gangbare normen qua gelijkvloerse bouwdiepte en is volumetrisch aanvaardbaar. Gelet op de bouwdieptes van de aangrenzende percelen, wordt de impact op de omgeving als beperkt en aanvaardbaar beschouwd. De constructie werd afgewerkt met kwalitatieve materialen en zal een meerwaarde betekenen voor de tuinzone.

### **Terreinwijziging**

De terreinwijziging kan aanvaard worden omwille van de reeds bestaande niveauverschillen. Er

wordt ingeschat dat het risico op wateroverlast het grootst is voor de aanvrager zelf en niet voor de omwonenden. Er zijn voldoende maatregelen getroffen om regenwater te kunnen opvangen op eigen terrein.

#### **Aanleg zwembad en bijhorende terrassen en verharding**

Gelet op de totale oppervlakte van de tuinzone komt de aangevraagde oppervlakte verharding voor vergunning in aanmerking. De maximale verhardingsgraad op het perceel is bij deze evenwel bereikt. Er wordt tevens ook benadrukt dat de stroken langs het zwembad waar boomschors werd aangelegd zeker geen worteldoek mogen bevatten. Indien dit het geval is geldt dit als verharding en is dit niet meer aanvaardbaar.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt het voorstel gedeeltelijk voor vergunning in aanmerking. Het dakterras wordt uitgesloten uit de vergunning. Er wordt opgemerkt dat, ondanks de weigering en de daaropvolgende voorwaardelijke vergunning, de aanvrager toch meerdere ingrepen zonder vergunning heeft uitgevoerd, om deze vervolgens te regulariseren (na aanmaning van de dienst Bouwtoezicht). Deze werkwijze is niet zorgvuldig en houdt onvoldoende rekening met de eerder genomen beslissingen, de overheid en de omgeving.

#### **CONCLUSIE**

---

**Voorwaardelijk gunstig** voor de terrasoverkapping, de terreinwijziging en het zwembad met bijhorende verharding, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Ongunstig voor het dakterras**, het dakterras is te groot, heeft een veel te grote impact op de omwonenden en is daardoor niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het dakterras is strijdig met de stedenbouwkundige vergunning 2017/03118 en daarbij horende bijzondere voorwaarden.

#### **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\_2024098267\_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)



## **Beslissing**

### **Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de regularisatie van een overkapping, terreinwijziging, aanleggen zwembijver en dakterras aan mevrouw Melissa Van der haeghen gelegen te Jules Van Biesbroeckstraat 64 en 64A, 9050 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:**

#### **De volgende werken worden uitgesloten uit de vergunning:**

Het voorzien van een dakterras op het volledig platte dak van de aanbouw door het plaatsen van een glazen balustrade.

#### **Verharding:**

De maximale bezettingsgraad (verharding & bebouwing) op dit terrein is met deze aanvraag bereikt.

#### **Hemelwater:**

De infiltratievoorziening moet altijd inspecteerbaar zijn en onderhoudsvriendelijk.

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

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

#### **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 in functie van de inpandige garage. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De voortuin kan niet gebruikt worden als staanplaats, te weinig diepte (geen 5m).

#### **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).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 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 beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_09870 - OMV\_2024098267 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van een overkapping, terreinwijziging, aanleggen zwemvijver en dakterras - zonder openbaar onderzoek - Jules Van Biesbroeckstraat, 9050 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024098267**

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_meergezinswoning_G_B_1.pdf	ZDpGs36lSltMhYrJjKdspA==
BA_meergezinswoning_G_B_2.pdf	W5u4nmlceJufPQr/KiT7lg==
BA_meergezinswoning_G_N_1.pdf	EoZo6kbmuVgnMfjYu80FSg==
BA_meergezinswoning_G_N_2.pdf	zl0wH5qWDelzsRqsWVaO4g==
BA_meergezinswoning_G_V_1.pdf	Lxy3MuvfAD2FJvl6uEwQ3A==
BA_meergezinswoning_G_V_2.pdf	qfy8JVE3HWqk2BHNyJjXhA==
BA_meergezinswoning_I_B_1.pdf	SsNnP2rkdtXTfoajk+GzdA==
BA_meergezinswoning_I_N_1.pdf	xc6NYtlqsu5tOt2gLYd4Ow==
BA_meergezinswoning_I_V_1.pdf	ZtjbXIXrbxaLImYhfbn6MQ==
BA_meergezinswoning_L_B_A.pdf	ZDvVXHfz+DWUoay26W4HQ==
BA_meergezinswoning_L_N_A.pdf	9nBK2tUcFuSExYFCUuKz6A==
BA_meergezinswoning_L_V_A.pdf	Fu8RJBDEoPuu2mvTRb0ERA==
BA_meergezinswoning_P_B_-1.pdf	SKPDFmJHbCGfTTZuUNTaOg==
BA_meergezinswoning_P_B_0.pdf	URGDkPyWVqyH5UYf65CBSA==

BA_meergezinswoning_P_B_00.pdf	cEd9iLCa+X+Cb/mExQvBpg==
BA_meergezinswoning_P_B_1.pdf	tAnaETNazrdzUS4NrrCOBA==
BA_meergezinswoning_P_B_2.pdf	Gfsg5qeCZBT9PL6JdUqQzQ==
BA_meergezinswoning_P_N_-1.pdf	1A8tNleoaKvnDQUeeFOL0g==
BA_meergezinswoning_P_N_0.pdf	dR6wmQnzllocBasO9lmyrA==
BA_meergezinswoning_P_N_00.pdf	PHCIPiS1Y/UC/35n63MBXw==
BA_meergezinswoning_P_N_1.pdf	41s1ShGFho6YBYyT+8qm/w==
BA_meergezinswoning_P_N_2.pdf	/KnRERMjKYhT82NxByCvqw==
BA_meergezinswoning_P_V_-1.pdf	De6IjrlMXoa+Nf303agBjA==
BA_meergezinswoning_P_V_0.pdf	fjbvRFsVn6kVCwgHKK5qzQ==
BA_meergezinswoning_P_V_00.pdf	67Hq3pRmbpEPL+XF/5iKPQ==
BA_meergezinswoning_P_V_1.pdf	0kQzFRTjHUxLFOfGAjzs2Q==
BA_meergezinswoning_P_V_2.pdf	FGzIEqTdmWF/eu3poaFITA==
BA_meergezinswoning_S_B_A.pdf	88o2epHsdAhCp7MGeMITVQ==
BA_meergezinswoning_S_B_B.pdf	HxGDEUrA/6i6qfWE8Bpt5Q==
BA_meergezinswoning_S_N_A.pdf	EDB5F5hNasMHklCsdvOfQ==
BA_meergezinswoning_S_N_B.pdf	lSe2+TW+pMuSLndNDsYPEw==
BA_meergezinswoning_S_V_A.pdf	wcEAX19SMCch03K7RP/+MQ==



BA_meergezinswoning_S_V_B.pdf	De57wwfccw0NVTohWq184Q==
BA_meergezinswoning_T_B_A.pdf	VpMCT1AsnJPZGpSttqMNqQ==
BA_meergezinswoning_T_N_A.pdf	KRL35ezHSoqLuzYHd12a2g==
BA_meergezinswoning_T_V_A.pdf	FtqOao7RqakcEZkx3JumRQ==