



2025_CBS_05335 OMV_2025042605 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde verbouwingswerken, het bouwen van een poolhouse, het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Henri Storystraat, 9030 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 Seydi Bagseven met als contactadres Henri Storystraat 8, 9030 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025042605) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van uitgevoerde verbouwingswerken, het bouwen van een poolhouse, het aanleggen van een zwembad
- Adres: Henri Storystraat 8, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nrs. 234L, 234S en 239A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 april 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 juni 2025.

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 verbouwingswerken, het bouwen van een poolhouse, het aanleggen van een zwembad.

Bestaande woning is een villa van eind jaren '60 en is gelegen op een perceel van ongeveer 1 ha. Het perceel maakt onderdeel uit van de parktuin die hoorde bij het landhuis 'La Maison Blanche', waarbij een deel van de tuin met de bestaande woning werden afgesplitst. Binnen het project bevindt zich dus het beschermd monument '*Landhuis La Maison Blanche met park*'.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Landhuis La Maison Blanche met park*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictID: 133788).

Vermits de woning gelegen is binnen het parkgebied heeft deze wel impact op haar omgeving en is het belangrijk om de voorziene werken hierop af te stemmen.

De woning heeft een gelijkvloerse verdieping en is afgewerkt met een hellend dak. De woning staat ingepland op 32 m van de voorste perceelsgrens en heeft een lange oprit tot aan de woning. In het park rond de woning zijn enkele monumentale bomen aanwezig.

De aanvraag omvat een interne verbouwing om de woning te voorzien van nieuwe technieken en daarbij een grotere relatie creëren tussen de woning en de grote open tuin. Zo werd gestart met de woning volledig te strippen, de vloeren uit te breken om nieuwe riolering aan te leggen en werd een nieuwe betonvloer voorzien. Ook werden de structurele muren tussen de eetplaats en de keuken en tussen de keuken en het bureau uitgebroken om een grote open leefruimte te creëren. Om meer relatie te hebben met de tuin werden in de leefruimte en keuken de kleine ramen vergroot met een groot schuifraam in de keuken die toegang geeft tot het terras en een groot hoekraam in de leefruimte met zicht op de achtertuin. Bijkomen werd een raamopening voorzien aan de achterzijde van de bestaande garage. Deze garage wordt omgevormd tot een gelijkvloerse slaapkamer. De garagepoort aan de voorzijde wordt hiervoor dicht gemetseld. Op de verdieping werd alles gestript en werden er enkele niet-dragende muren uitgebroken zodat het dak volledig toegankelijk werd om het dak voldoende te isoleren. Op de verdieping worden 4 slaapkamers voorzien, de grote slaapkamer krijgt een eigen badkamer die toegankelijk is via de slaapkamer. De kinderkamers krijgen een gezamenlijke aparte badkamer.

De structurele werken in de woning zijn voor 95% afgewerkt, er moet louter nog wat afwerking voorzien worden ter hoogte van sommige ramen, ter hoogte van de gevelsteen. Er worden geen uitbreidingen voorzien en alle verbouwingen gebeuren binnen het bestaande volume. De woning heeft een volume van 969,47 m³.

Naast het verbouwen van de woning wenst men een buitenzwembad en een poolhouse aan te leggen. Dit bijgebouw heeft een maximaal oppervlakte 40 m² en wordt voorzien in de zijtuin. De locatie van het bijgebouw werd zo gekozen dat deze maximaal afstand behoud van de monumentale bomen en dus voorzien wordt in een open stuk tuin. Hierbij wordt het bijgebouw

ook op een redelijke afstand voorzien van de woning zodat het geheel van gebouwen los staat van elkaar en een grote openheid geeft zodat het parkgevoel niet wordt aangetast. Tussen de woning en de poolhouse wordt een buitenzwembad voorzien. Dit zwembad (10,40 m x 3,80 m) wordt in de lengterichting via een klein zonneterras gekoppeld aan de poolhouse. De woning en zwembad zijn losgekoppeld van elkaar waarbij een ruime grasstrook behouden blijft tussen de bestaande en nieuwe constructie. De poolhouse wordt afgewerkt met gelijkaardige wit geschilderde gevelstenen, zwart schrijnwerk en een plat dak. De riolering van de woning wordt volledig vernieuwd, zo ook de regenafvoeren naar een gescheiden stelsel. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 10000 liter die overloopt naar een wadi.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/01/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning (1969 MA 5).
- Op 03/12/1979 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen tuinhuisje (KW H-96-79).
- Op 03/03/1992 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van een beuk (1991/40339).
- Op 01/03/1994 werd een vergunning afgeleverd voor rooien van 2 linden (1993/40358).
- Op 26/09/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een rode beuk (1996/40224).

Bouwmisdrijf

Op 17/03/2025 werd vastgesteld dat volgende vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd:

Het wijzigen van raam- en deuropeningen in de voorgevel van een pand dat opgenomen is op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.

Verder werden ook nog meldingsplichtige werken uitgevoerd:

- Het wijzigen van raam- en deuropeningen in zij- en achtergevels met stabiliteitswerken in een pand dat opgenomen is op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.

- Het uitvoeren van stabiliteitswerken binnenin van een pand dat opgenomen is op de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.

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 parkgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

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 principieel **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan parkgebied zoals hoger omschreven.

Overeenkomstig de artikels 4.4.10 tot en met 4.4.22 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (VCRO) houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning met betrekking tot hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

- De bestaande woning is gelegen in parkgebied volgens het gewestplan. De bestaande woning is vergund.
- De bestaande woning is niet verkrot.

Er kan gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.12 van het Decreet Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.4.12.

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. De creatie van een zorgwoning in de zin van artikel 4.2.4, eerste lid, 1°, is wel toegelaten.

- Het bestaande volume blijft behouden, zijnde 969,47 m³.
- Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal, namelijk 1.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren.

Dit parkgebied is voor de toepassing van dit artikel geen ruimtelijk kwetsbaar gebied en ook geen recreatiegebied.

Conclusie

Artikel 4.4.12. VCRO vormt een juridische basis om deze zonevreemde woning te verbouwen.

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.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag

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 terrein 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.

Er wordt voorzien in gescheiden rioleringsstelsel, er wordt een hemelwaterput voorzien en een infiltratievoorziening onder de vorm van een wadi.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Implanting - Volume

De bestaande zonevrije woning wordt verbouwd binnen het bestaande volume.

Op uitzondering van de grotere raamopening in de gevels blijft de verschijningsvorm behouden.

De woning zal zijn authentieke witgeschilderde gevel behouden, gecombineerd met het rode dak en de kleine dakkapellen. Het buitenschrijnwerk dat wit PVC was, wordt vervangen door zwart aluminium raamprofielen die samen met de grote glaspartijen een moderne toets geven aan de woning.

De nieuwe woning zal op het gelijkvloers een grote ruime leefruimte krijgen met open keuken die in rechtstreekse relatie staat met de grote parktuin.

De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

Poolhouse - zwembad

De poolhouse wordt voorzien van veel glas zodat er een doorzicht blijft door het gebouw, hierdoor ook zeer licht zal ogen en een beperkte impact zal hebben in haar omgeving. De poolhouse wordt afgewerkt met gelijkaardige wit geschilderde gevelstenen, zwart schrijnwerk en plat dak.

Zowel de poolhouse en het zwembad zijn ruimtelijk inpasbaar binnen de gehele parkomgeving en er werd rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande bomen.

Erfgoedstatuut en erfgoedwaardering

De woning Groenestaakstraat 8 is gelegen in de tuin van het beschermde monument 'Landhuis La Maison Blanche met park': [Landhuis La Maison Blanche met park | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). De bescherming van het landhuis (Henri Storystraat 2) en de bijhorende parktuin is gebaseerd op de artistieke en historische waarde ervan (beschermingsbesluit van 25-03-1997 met ID 3173).

De woning Groenestaakstraat 8 zelf is niet beschermd als monument, maar de omliggende tuin is dat wel. Bovendien zijn zowel de woning als de tuin ook opgenomen binnen de contour van de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed: [Landhuis La Maison Blanche met park | Inventaris Onroerend Erfgoed](#). Deze vaststelling is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van het landhuis (Henri Storystraat 2), de bijhorende dienstgebouwen (Henri Storystraat

4) en de parktuin. De woning Groenestaakstraat 8 heeft zelf geen erfgoedwaarde en is om die reden ook niet mee beschermd.

Erfgoed Advies

De aanvraag betreft de regularisatie voor de verbouwing van de woning Groenestaakstraat 8. Aangezien deze woning geen erfgoedwaarde heeft, en er geen uitbreidingen worden voorzien in de beschermde parktuin, kan onze dienst akkoord gaan met het ontwerp.

Bijkomend worden ook ingrepen gepland in de beschermde parktuin. Zo worden een zwembad en een poolhouse ingetekend in het bestaande gazon. Aangezien deze constructies gelegen zijn bij de niet-beschermd woning en in een minder waardevol deel van de parktuin kunnen we akkoord gaan met de voorgestelde inrichting. Deze gaat ook niet ten koste van waardevolle bomen of vegetatie en grijpt ook niet in op historische paden of andere landschapselementen.

Wel wordt opgemerkt dat het perceel ook afgesloten wordt met een draadafsluiting. Deze wordt op de plannen 'vergunde toestand' weergegeven, maar dit is niet correct. Het plaatsen van dergelijke afsluiting is toelatingsplichtig bij beschermd erfgoed maar er werd geen toelating voor aangevraagd. Op 23 mei 2025 werd daarom een raadgeving naar de eigenaars verstuurd om zich alsnog in regel te stellen. Deze aanvraag OMV bevat onvoldoende informatie over de afsluiting om deze voor toelating te behandelen (hoogte, kleur, eventuele impact op aanwezige vegetatie, ...).

Met dit advies worden dus enkel de omgevingsvergunningsplichtige werken behandeld. Alle toelatingsplichtige werken worden uitgesloten wegens gebrek aan degelijke informatie.

Conclusie:

Gunstig voor de verbouwing van de villa en voor de bouw van het zwembad en de poolhouse.
Ongunstig voor het plaatsen van de draadafsluiting en alle eventuele andere geplande toelatingsplichtige handelingen.

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_2025042605_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 uitgevoerde verbouwingswerken, het bouwen van een poolhouse, het aanleggen van een zwembad aan de heer Seydi Bagseven gelegen te Henri Storystraat 8, 9030 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:

Erfgoed

- **Alle toelatingsplichtige handelingen** worden uit de vergunning gesloten. Hiervoor moet conform artikel 6.2.4. van het onroerend erfgoedbesluit een aanvraag toelating ingediend worden.

- **Het plaatsen van de draadafsluiting** wordt uit de vergunning gesloten.

Dit werd eerder al aan de bouwheer gecommuniceerd via een raadgeving op 23-05-2025. In die raadgeving is de dossiersamenstelling en procedure voor de toelating voor werken aan beschermd erfgoed opgenomen.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting;
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- +300 l/ IE tem 10 IE
- +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat de aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het regenwater en de overloop van de wadi moeten in de gracht lozen.

Het DWA-gedeelte van het rioleringsstelsel loopt vanaf de woning in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

RWA van vrijstaande constructies

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

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

Oprit

Er zal slechts 1 oprit met een breedte van maximum 4 m op het openbaar domein worden toegestaan. Dit is de bestaande oprit.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Oprit

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de 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. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website 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, mail: wegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 vervalltermijn 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 vervalltermijn 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 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 dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener 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.

2025_CBS_05335 - OMV_2025042605 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van uitgevoerde verbouwingswerken, het bouwen van een poolhouse, het aanleggen van een zwembad - zonder openbaar onderzoek - Henri Storystraat, 9030 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025042605

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Project_T_N_1.pdf	MF91QicWaQqSYCKepIIIIXQ==
BA_Project_T_V_1.pdf	9WASSNiJjWjD2BIIdmcVaAA==
BA_Project_T_B_1.pdf	8B9hZf+WS9SzsH9zIG9IUAA==
BA_Poolhouse_S_N_Langs.pdf	khTJSB9QL5218/DxGpoapQ==
BA_Woning_S_B_Dwars.pdf	YoCQPt4DYOjeabfIDW+rAg==
BA_Project_S_N_Wadi.pdf	hDsZSlmMBhv/J9hi/4pFUw==
BA_Woning_S_V_Dwars.pdf	kTQs/G4nZCHP/s1zQgzlcw==
BA_Woning_S_N_Dwars.pdf	OKqgj07roA0w65lyKnhULQ==
BA_Project_L_N_1.pdf	cpXdYLu5w216pfVcDIh46g==
BA_Project_I_N_1.pdf	L0w2hKEIN4LOXRrjeHc0Ww==
BA_Project_I_B_1.pdf	s+cdg/7vpiBo4yOqxiTIQw==
BA_Project_I_V_1.pdf	fQgi/hzAM4Lj/yjEU0+cCA==
BA_Woning_P_V_1.pdf	AbFYPA/1M/PxU/HRM1pBGQ==
BA_Woning_P_B_Fund.pdf	Ra/MDLHaT/i/Foo39kT8zA==

BA_Woning_P_V_Fund.pdf	8ZCe3DaQMP2bngU0pdcnfA==
BA_Poolhouse_P_N_0.pdf	hyp+zFmfkv2aJ8QaE5glRg==
BA_Woning_P_B_0.pdf	ud8XivrEKfYhcCG0JpKcyQ==
BA_Woning_P_N_1.pdf	OwxNI2trLPJqNA4QY9u6nQ==
BA_Project_P_N_Riolering.pdf	L9eMoKXA6+oMXsunzMR4pg==
BA_Woning_P_N_Fund.pdf	OObwt9C8qSfW4FuYoq1wkw==
BA_Woning_P_N_0.pdf	i3WZdi3JpuZfXj6TwohRVg==
BA_Poolhouse_P_N_Fund.pdf	qRLkKuebAFSq7HBftFZbbQ==
BA_Woning_P_V_0.pdf	sP1A0Z5U9r6O0q/LFW2aYw==
BA_Woning_P_B_1.pdf	GicYrX8AnfDBfG+8mLBL7Q==
BA_Woning_G_V_LZij.pdf	2o9ACEr+GdSkqe/efYIJoa==
BA_Woning_G_B_Voor.pdf	Hxmp3Bw+JsnQA0IilQXL5Q==
BA_Woning_G_V_RZij.pdf	s3C55UBh6sjq3U7a+vplrw==
BA_Woning_G_N_LZij.pdf	ubW0ZyHzHGKuGjy9fmp56g==
BA_Poolhouse_G_N_Voor.pdf	O8f8GidfrNIR896r7Gcg2w==
BA_Woning_G_V_Achter.pdf	6HBmTHZIdGkMIDjSEZxCeA==
BA_Woning_G_N_Achter.pdf	BZKXW5ylrLq9cbGOSq1mfQ==
BA_Poolhouse_G_N_RZij.pdf	HAoJ03wsPJtSbLc37nHxDQ==

BA_Poolhouse_G_N_LZij.pdf	pYRU9vDj6+CHuhwNB8qmrQ==
BA_Woning_G_V_Voor.pdf	zP6l4r15WLOLqf08gnrx2Q==
BA_Woning_G_N_RZij.pdf	yy1yF/0Zq+CTNUsJEktn/g==
BA_Woning_G_B_RZij.pdf	GhATbpKFOzzE8MBrrfP/BA==
BA_Poolhouse_G_N_Achter.pdf	SxPLd0BsJ7RqTqN+hsV0wg==
BA_Woning_G_N_Voor.pdf	y+2tslhDBN/f0TxNFo0yyg==
BA_Woning_G_B_LZij.pdf	AsS6tFDkUXsDkySd/C7vcg==
BA_Woning_G_B_Achter.pdf	rBBislm4RD1MmcoSZ2mslw==