



2025_CBS_08228 OMV_2025002145 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 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 gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Tom Debaere met als contactadres Blekersdijk 33, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025002145) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad
- Adres: Visserij 103, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3634N2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Omgeving

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich tussen de Visserij en Achtervisserij in de wijk 'Macharius – Heirnis'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 bouwlagen met een hellend dak.

Erfgoedwaarde

Het perceel ligt voor een deel binnen de contour van een item opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, 'Burgerhuis'. Voor de aanduiding en beschrijving, zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/137252> Het perceel in kwestie overlapt slechts een kleine driehoekige zone in de tuin met dit inventarisitem. Deze plek is ook niet bebouwd. De beschrijving van dit inventarisitem is duidelijk gericht op het pand met adres Visserij 100, 9000 Gent en de achterliggende gebouwen. Het heeft geen inhoudelijke betrekking op het pand met adres Visserij 103, 9000 Gent.

Het pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van behoud.

De ligging binnen CHE-gebied is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij bepaald door:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, gevelafwerkingsmateriaal en buitenschrijnwerk, van het dak met volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie en eventueel keldergewelven. Ook de trappartij behoort hiertoe.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de bouwperiode.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad.

Morfologie

Het perceel in kwestie is ca. 229m², heeft een totale diepte van 33,3m bij een breedte van 6,1m aan de voorzijde en 10,05m breedte aan de achterzijde van het perceel. Het gebouw bestaat uit 3,5 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 9,49m (gemeten vanaf de rooilijn). De kroonlijsthoogte aan de voor- en achtergevel bedraagt +12,66m met een nokhoogte van +16,91m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Het volume van het hoofdgebouw blijft behouden. In het achterste dakvlak wordt er een beperkte dakuitbouw voorzien, deze is 1,54m breed, op ca. 40cm achter de achtergevellijn voorzien en tot op een totale hoogte van +14,77m. De dakuitbouw is op 1,09m van de rechter perceelsgrens voorzien. Intern wordt er een nieuwe indeling voorzien.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw is perceelsbreed voorzien tot op een bouwdiepte van 23,84m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +4,51m dat aan de achterzijde afloopt naar +3,78m (gemeten vanaf het trottoirpeil). De bestaande aanbouw wordt integraal gesloopt.

Er wordt een nieuwe perceelsbrede aanbouw voorzien. Deze is voorzien tot op een diepte van 18,5m (gemeten vanaf de rooilijn) met achterliggend een luifel van 1m diep. De aanbouw incl. luifel heeft een totale diepte van 19,5m (gemeten vanaf de rooilijn) en heeft een totale hoogte van +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit zorgt voor een ophoging van de linker scheidingsmuur met ca. 86cm over een lengte van 9,2m en de rechter scheidingsmuur met ca. 86cm over een lengte van 9,4m.

Er wordt bijkomend een lichtstraat voorzien in het platte dak van de aanbouw. Deze is voorzien tot op een diepte van 18,5m, een totale hoogte van +6,71m en op 1,67m van de linker perceelsgrens en 3,35m van de rechter perceelsgrens.

Ter hoogte van de linker perceelsgrens, in de tuinzone, is er een bijgebouw aanwezig dat gesloopt wordt. Op dezelfde locatie wordt er een nieuw bijgebouw voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren. Het bijgebouw is 3,82m diep en 1,57m breed en een totale hoogte van +3,06m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Dit bijgebouw wordt voorzien als tuinberging/fietsenberging.

Op de achterste perceelsgrens wordt er een zwembad voorzien. Deze is 3m diep en 7,56m breed en steekt 20cm uit t.o.v. het maaiveld van de tuin.

Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien met een septische put van 3.000 l een hemelwaterput van 5.000 l en een bovengrondse infiltratievoorziening (14,8m²/2.900 liter).

Indeling

Het hoofdgebouw is volledig onderkelderd. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een inkom en leefruimte aan de voorzijde, centraal de traphal en een bureau en aan de achterzijde, in de nieuwe aanbouw, een keuken, toilet en eetruimte. Achter de aanbouw is er een terras voorzien die toegang biedt tot de tuinzone. De eerste verdieping is voorzien van een slaapkamer aan de voorzijde en een badkamer en de traphal aan de achterzijde. De tweede verdieping is voorzien van een slaapkamer en badkamer aan de voorzijde en een bureau en de traphal aan de achterzijde. Onder het hellende dak wordt er een zolderruimte voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/11/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een opslagruimte en het bijbouwen van een wintertuin. (1989/1280)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 4 september 2025 werd er naar aanleiding van een ongunstig advies van De Vlaamse Waterweg een wijzigingsverzoek ingediend met een nieuwe Projectinhoudversie 3 (PIV3). Op 5 september 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard gezien deze tegemoetkomt aan het ongunstig advies.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

4.1. De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 12 september 2025 onder ref. omv-2025002145 - Behandeling in eerste aanleg-002:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 103 in Gent (44804D3634/00N002) een voorwaardelijk gunstig advies.

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Visserij 103 in Gent (44804D3634/00N002) een **voorwaardelijk gunstig** advies.

In het voorgaande advies van 23 juni 2025 werden reeds een aantal voorwaarden meegedeeld m.b.t. de lozingsconstructie die worden hieronder nogmaals herhaald:

- *Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunning-lozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.*
- *Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.*
- *Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12-03-11.pdf.*
- *Het lozings- of bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd.*
- *De lozingsconstructie dient de oeverlijn te volgen. Er mogen geen uitstekende delen in de waterweg komen.*
- *De lozingsconstructie wordt tegen instromend water beschermd.*
- *Onder de lozingsconstructie wordt een steenbestorting in korven aangebracht.*
- *De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.*
- *Er mogen geen ophogingen op de oever uitgevoerd worden. De vergunninghouder staat in voor het onderhoud en beheer van de lozingsconstructie en dit tot algemene voldoening van de domeinbeheerder.*

- Alle directe en indirecte schade (bijvoorbeeld door zettingen als gevolg van de bemaling) aan het openbaar domein of aan derden zijn ten laste van de vergunninghouder en dient in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld tot algemene voldoening van de domeinbeheerder. De tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bestaande toestand zal daarin beslissend zijn. De vergunninghouder kan De Vlaamse Waterweg nv niet aansprakelijk stellen en treedt zelf op bij schade aan en van derden.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatingshouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
- De vergunninghouder mag geen schade of wijzigingen aanbrengen aan alle aanwezige leidingen, kabels en buizen op, onder of over het vergunde terrein en dient de nodige maatregelen te nemen om deze te beschermen tijdens de vergunde periode, op straffe van aansprakelijkheid. De vergunninghouder dient de vergunningverlenende overheid en de domeinbeheerder integraal te vrijwaren voor alle aanspraken, schadeclaims of vorderingen die door derden worden ingesteld naar aanleiding van de vergunde activiteit.
- De zone erfdiensbaarheid langs de waterweg bedraagt overal 5m aan beide zijden. Alle handelingen binnen de 5-meterzone van de kruin van de oever dienen eerst aangevraagd en goedgekeurd te worden alvorens de uitvoering ervan te starten. (Artikel 1.6 van het vrijstellingenbesluit).

Opmerking:

Veel van de plannen en documenten in de aanvraag geven de situatie nog weer met een ondergrondse infiltratievoorziening. Dit kan voor verwarring zorgen aangezien op deze ondergrondse voorziening in voorgaande adviezen van De Vlaamse Waterweg nv een negatief advies werd gegeven. In de laatste aanpassingen van de aanvraag wordt een bovengrondse wadi aangelegd. Wenselijk zou zijn om zeker voor het inplantingsplan nieuwe toestand ook de bovengrondse infiltratievoorziening in te tekenen.

Het project betreft het verbouwen van een ééngezinswoning met de aanleg van een terras, zwembad en bovengrondse infiltratievoorziening.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (Portus Ganda) (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op ca. 3 m van de Vertakking De Pauw (Portus Ganda).

Het projectgebied is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

	Ja/Nee	Kans
Fluviale overstromingsgebieden	Nee	Nvt
Pluviale overstromingsgebieden*	Nee	Nvt
Overstromingen vanuit de zee*	Nee	Nvt

- * Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

De aanleg van een lozingspunt dient te voldoen aan verschillende voorwaarden, deze voorwaarden werden hierboven reeds aangehaald. Het lozingspunt zal gebruikt worden voor de noodoverloop van de wadi.

B) Watertoetsadvies

a. Gegevens relevant voor de watertoets:

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 67,1 m² waarvan 36,2 m² (bijgebouw) als groendak wordt aangelegd. Er wordt een hemelwaterput voorzien van 5.000 liter waarbij hergebruik wordt voorzien voor toiletten, dienst- en buitenkranen. 48,3 m² verharding wordt heraangelegd en mee aangesloten op de infiltratievoorziening. De bovengrondse infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 14,8 m² en een infiltratievolume van 2.900 liter en heeft een diepte van 30 cm. Er wordt een afwijking gevraagd voor de inplanting van de infiltratievoorziening binnen de 10-meter zone van een waterloop. Het zwembad heeft een overloop naar de septische put die aangesloten is op de openbare riolering in de straat.

b. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

c. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

i. gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

ii. gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening waarvan de noodoverloop met een lozingsconstructie afwatert in de Vertakking De Pauw. De afwijking om binnen de 10-meter zone van een waterloop een infiltratiezone te voorzien kan worden toegestaan omdat deze afwijking meer wenselijker is dan de infiltratievoorziening ondergronds te plaatsen.

Veel van de plannen en documenten geven de situatie nog weer met een ondergrondse infiltratievoorziening. Dit kan voor verwarring zorgen aangezien op deze ondergrondse voorziening in voorgaande adviezen een negatief advies werd gegeven. In de laatste aanpassingen van de aanvraag wordt een bovengrondse wadi aangelegd. Wenselijk zou zijn om zeker voor het inplantingsplan nieuwe toestand ook de bovengrondse infiltratievoorziening in te tekenen.

iii. gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat. De noodoverloop van de wadi zal met een lozingsconstructie afwateren naar de Vertakking De Pauw.

iv. gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies die een impact zouden hebben op het grondwaterstromingspatroon. Er worden ook geen effecten verwacht op de grondwaterkwaliteit.

v. watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er worden geen werken voorzien aan de oevers van de Vertakking De Pauw waardoor er geen effecten worden verwacht op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit.

Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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 gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'BINNENSTAD - DEEL HEERNIS', goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als klasse 3 voor tuinstrook en binnenkern en zone A voor woningen.

1/

1.1. Definities stroken;

De strook voor hoofd- en bijgebouwen is gesitueerd langs de uitgerust openbare wegen. De diepte van deze strook, te meten vanaf de rooilijn, wordt bepaald in functie van de gemiddelde perceelsdiepte.

2.2.2. Bestemmingen van tuinstrook en binnenkern;

In de klasse 3 voor tuinen is de woonbestemming niet toegelaten.

Toetsing:

De gemiddelde perceelsdiepte bedraagt 32m, wat resulteert in een strookdiepte van 17,5m (gemeten vanaf de rooilijn). De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt in nieuwe toestand 19,5m (gemeten vanaf de rooilijn), waardoor het gebouw voor een diepte van 2m in de tuinstrook gelegen is. Door de gelijkvloerse bouwdiepte tot in de tuinstrook te laten lopen is de bestemming strijdig met de geldende bestemmingsvoorschriften.

2/

3.3.3. Hoogte van de bijgebouwen;

De hoogte van de bijgebouwen (opgericht in de strook voor hoofd- en bijgebouwen) wordt bepaald t.o.v. het straatpeil (trottoirpeil). Op de perceelsgrenzen mag de hoogte maximum 3,5m bedragen. Indien de hoogte van de bestaande gemene muren hoger is kan het College evenwel afwijkingen toestaan, voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is. De constructies moeten gelegen zijn onder het lichtbelemmeringsvlak bepaald door de maximumhoogte van de gemene muur (zoals hierboven bepaald), en een onder een hoek van 45° opwaarts gericht vlak. De totale hoogte mag maximum 6 m bedragen.

Toetsing:

De nieuwe aanbouw heeft een totale hoogte van +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Er wordt centraal in het platte dak van de aanbouw een lichtstraat met een totale hoogte van +6,71m (gemeten vanaf het trottoirpeil) voorzien.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

*Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.*

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn **mits het naleven van de bijzondere voorwaarden deels aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/

De bouwdiepte van de nieuwe aanbouw is voorzien tot op 18,5m en overschrijdt de maximale bouwdiepte van 17,5m met ca. 1m. Het gaat hier over een beperkte afwijking op bouwdiepte

alsook op bestemming binnen de tuinzone. De tuinzone heeft op dit perceel een oppervlakte van 122,5m². De bebouwingsgraad in de tuinzone mag maximaal 25% of 30,6m² bedragen. Gezien de maximale bebouwbare oppervlakte in de tuinzone niet wordt overschreden en er enkel een afwijking op bestemming wordt voorzien kan er akkoord worden gegaan met deze afwijking. Hierbij blijft er een voldoende ruime onverharde tuinzone behouden en het nieuwe voorstel is een verbetering t.o.v. de bestaande toestand.

Echter wordt er achter de aanbouw een luifel voorzien met een diepte van ca. 1m. Deze zorgt voor een bijkomende overschrijding van de reeds strijdige bouwdiepte alsook een bijkomende impact op de aanpalende burens. Er is ruimtelijk geen argument om deze luifel toe te staan gezien deze niet noodzakelijk is voor het functioneren van de woning alsook geen ruimtelijke meerwaarde biedt. De luifel wordt bijgevolg **uitgesloten uit de vergunning**.

2/

Door het meer dan 1m lager liggen van het trottoirpeil, resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA inzake bouwhoogte. Indien er conform het BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een totale hoogte van ca. +2,32m, wat onvoldoende vrije hoogte mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is de vooropgestelde totale hoogte ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren. De vooropgestelde aanbouw is ruimtelijk aanvaardbaar. Echter wordt hierbij een lichtstraat in de aanbouw voorzien tot op een hoogte van +6,71m (gemeten vanaf het trottoirpeil) wat de maximaal toegelaten bouwhoogte van +6m overschrijdt. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is er geen enkele motivatie om dergelijke bouwhoogte voor een lichtstraat toe te staan daar dat deze meerhoogte ook niet bijdraagt tot de functionaliteit van de lichtstraat noch de woning. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de lichtstraat zich in het vlak van het platte dak moet bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

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

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De totale horizontale dakoppervlakte bedraagt 67,1m² waarvan 36,2m² (aanbouw) als groendak wordt aangelegd. Er wordt een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien waarbij hergebruik wordt voorzien voor toiletten, dienst- en buitenkranen. 48,3 m² verharding wordt heraangelegd en mee aangesloten op de infiltratievoorziening. De bovengrondse infiltratievoorziening heeft een infiltratieoppervlak van 14,8m² en een infiltratievolume van 2.900 liter en heeft een diepte van 30 cm. Er wordt een afwijking gevraagd voor de inplanting van de infiltratievoorziening binnen de 10-meter zone van een waterloop. Het zwembad heeft een overloop naar de septische put die aangesloten is op de openbare riolering in de straat. Er wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater aangezien er een hemelwaterput aanwezig is van 5.000 liter (wat in overeenstemming staat met de aangesloten dakoppervlakte en het voorziene hergebruik) en er ook effectief hergebruik van dit opgevangen hemelwater wordt voorzien. De overloop van deze hemelwaterput is aangesloten op een voldoende groot gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening waarvan de noodoverloop met een lozingsconstructie afwatert in de Vertakking De Pauw. De afwijking om binnen de 10-meter zone van een waterloop een infiltratiezone te voorzien kan worden toegestaan omdat deze afwijking meer wenselijk is dan de infiltratievoorziening ondergronds te plaatsen.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Wel wordt de kleine zwembadconstructie redelijk dicht geplaatst (1,5 meter) van een te behouden boom. Voorafgaand het plaatsen van het zwembad dient een klein wortelonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze afstand te bepalen van deze zijde van het nieuwe zwembad, zodoende dat de boom door de werken niet in het gedrang komt. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen. In tegenstelling tot eerdere plannen, wordt nu ook ter hoogte van de tweede aanwezige boom gewerkt, namelijk een lichte ontgraving om een wadizone te creëren. De ontgraving is minimaal (30 cm) en start vanaf 1 meter van de stam van de boom, waardoor de impact op de boom zeer laag is.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing. 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.

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

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2025 tot en met 30 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Tuinmuur

Er is onduidelijkheid op de plannen over het statuut van de gemeenschappelijke scheidings-/tuinmuur. Hierbij is er onduidelijkheid over de vermelding 'op een kwalitatieve manier' als het gaat over de afwerking van de gemeenschappelijke muur. Verder wordt de tuinmuur bijkomend opgehoogd met ca. 2m boven de wettelijk toegestane hoogte van 3,5m opgelegd door het BPA wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is en ook niet noodzakelijk is voor de woonkwaliteit.

2/ Bouwdiepte

De bestaande aanbouw heeft een diepte van 23m, wat strijdig is met de geldende voorschriften. In de aanvraag wordt er een nieuwe aanbouw voorzien met een bouwdiepte tot 19,5m wat gelijklopend is met de bestaande toestand en dus geen verbetering zal zijn t.o.v. de bestaande toestand en dus ook geen noemenswaardige positieve impact zal hebben op de aanpalende percelen.

3/ groendak/dakterras

Door de nieuwe bouwhoogte sluit er een raam in de achtergevel naadloos aan op het platte dak van de aanbouw wat doet vermoeden dat er een regelmatig gebruik van het platte dak als dakterras zal plaatsvinden, wat niet aanvaardbaar is.

4/ Lichtstraat

De reeds hoge aanbouw wordt voorzien van een bijkomende lichtstraat met een hoogte van ca. +6,91m boven het trottoirpeil. Deze lichtstraat zal een negatieve impact hebben op de aanpalende percelen, zowel op vlak van lichten als zichten.

5/ Warmtepomp

De warmtepomp wordt op het platte dak voorzien zonder hier akoestische of visuele maatregelen voor te treffen, wat niet aanvaardbaar is. Er wordt aangestuurd om dit te voorzien om zo de hinder op de aanpalende percelen te beperken.

6/ Zwembad

Het zwembad is strijdig met de minimale afstand tot de perceelsgrens en bijgevolg niet aanvaardbaar.

7/ Hemelwaterafvoer hellend dak

De plannen kloppen niet en het hellende dak werd recentelijk reeds vernieuwd waarbij de afvoer ook rechtsreeks afwatert op het voetpad.

8/ Dakuitbouw

Er wordt vermeld dat de dakuitbouw reeds aanwezig zou zijn en dus de plannen foutief zijn.

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

1/ Tuinmuur

Een Omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (artikel 78 §1 omgevingsvergunningsdecreet) en omvat louter een ruimtelijke beoordeling. Het ophogen van de scheidsmuur is vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Gezien het zakelijk karakter, wordt een Omgevingsvergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en doet het hierover geen uitspraak. Dit heeft 2 gevolgen:

- 1/ Binnen een Omgevingsvergunning kan geen uitspraak gedaan worden over de eigendomssituatie van muren op de perceelsgrens. Eventuele betwistingen over het statuut van een scheidsmuur (gemeen of niet) dienen via een uitspraak van een burgerlijke rechtbank uitgeklaard te worden.
- 2/ Indien een muur 'gemeen' blijkt, moeten eventuele aanpassing gebeuren met respect voor de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Het bezwaarschrift over de bouwhoogte en ophoging van de tuinmuur wordt niet bijgetreden. Door het meer dan 1m lager liggen van het trottoirpeil, resulteert dit in de noodzaak tot het afwijken op de voorschriften van het BPA. Indien er conform het BPA een nieuwe aanbouw zou moeten voorzien worden zou dit zorgen voor een maximale totale hoogte van ca. 2,32m, wat onvoldoende vrije hoogte mogelijk maakt. Gemeten vanaf de nulpas van de woning en rekening houdend met de noodzakelijk dakopbouw en diktes voor het voorzien van een groendak, isolatie en structuren, is dergelijk totale hoogte noodzakelijk en kan er dus ruimtelijk akkoord

worden gegaan met de vooropgestelde meerhoogte. Dit biedt ook de mogelijkheid aan de directe aanpalende alsook de omgeving om soortgelijke bouwhoogte te hanteren.

2/ Bouwdiepte

Dit bezwaarschrift wordt niet bijgetreden. Het beperken van de bouwdiepte t.o.v. de bestaande toestand zal weldegelijk een positieve invloed hebben op de aanpalende percelen en de omgeving. Het beperken van de bouwdiepte kan bijgevolg positief bevonden worden.

3/ groendak/dakterras

Er wordt nergens op de plannen een vermelding gemaakt van het groendak te gaan inrichten als dakterras noch wil het aanwezig zijn van een raam in de achtergevel, grenzend aan het platte dak een gebruik van dit plat dak betekenen. Om tegemoet te komen aan dit bezwaarschrift wordt er als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw als ontoegankelijk groendak moet ingericht worden dat louter toegankelijk mag zijn voor onderhoudswerken.

4/ Lichtstraat

Dit bezwaarschrift wordt bijgetreden. Het voorzien van de lichtstraat tot dergelijke hoogte draagt op geen enkele manier bij tot het verhogen van de woonkwaliteit en overstijgt de functie waarvoor een lichtstraat dient. De bouwhoogte van de lichtstraat overschrijdt ook de maximaal toegelaten bouwhoogte. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is er geen enkele motivatie om dergelijke bouwhoogte voor een lichtstraat toe te staan. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de lichtstraat zich in het vlak van het platte dak moet bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

5/ Warmtepomp

Dit bezwaar betreft geen ruimtelijk argument en dient via onderlinge overeenkomst tussen de bezwaarschrijver, architect en bouwheer uitgeklaard te worden.

6/ Zwembad

Het zwembad wordt aanzien als verharding, wat binnen de geldende regelgeving aanvaardbaar is en dus ook als ruimtelijk inpasbaar wordt aanzien.

7/ Hemelwaterafvoer hellend dak

Het vervangen van de dakbedekking noch van de afvoer is niet vergunningsplichtig en wordt bijgevolg niet verder beoordeeld.

8/ Dakuitbouw

De dakuitbouw is van dermate beperkte omvang en is op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien dat deze geen negatieve impact heeft op de omgeving. Gezien deze deel uitmaakt van huidige aanvraag wordt deze mee in de beoordeling opgenomen. De dakuitbouw wordt als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning waarbij volgende elementen voorliggen ter beoordeling:

- Gelijkvloerse aanbouw: Het slopen van de gelijkvloerse aanbouw in functie van het creëren van een nieuwe, compactere aanbouw kan ruimtelijk aanvaard worden. De bestaande aanbouw dateert van eind 19de of begin 20ste eeuw. De zijdelingse deur naar het naastliggend perceel duidt waarschijnlijk op een combinatie van een herenwoning met naastliggende industrie. Zoals de plannen aantonen is dit volume in het interieur al verbouwd. De deuropening, bijvoorbeeld, heeft geen relatie meer met de planopbouw erachter. Gezien de beperkte erfgoedwaarde en de grote meerwaarde voor de leefkwaliteit kan akkoord gegaan worden met het vervangen van dit volume door een nieuwe uitbouw. De bouwdiepte is in bestaande toestand strijdig met de geldende voorschriften en blijft in nieuwe toestand ook strijdig. Gezien de maximaal toegelaten bebouwing in de tuinzone niet overschreden wordt en het hier om een beperkte afwijking op bestemming gaat kan er akkoord worden gegaan met de beoogde meerdiepte. Er wordt aan de aanbouw een luifel voorzien die zorgt voor een bijkomende overschrijding van de maximale bouwdiepte met 1m. Deze zorgt voor een bijkomende impact op de aanpalende burelen. Er is ruimtelijk geen argument om deze luifel toe te staan gezien deze niet noodzakelijk is voor het functioneren van de woning alsook geen ruimtelijke meerwaarde biedt. De luifel wordt bijgevolg **uitgesloten uit de vergunning**.
Verder wordt de aanbouw hoger voorzien dan wat er als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd. Echter is de ligging eerder atypisch, waarbij het trottoirpeil meer dan 1m lager gelegen is in de woning, wat resulteert in een hogere aanbouw t.o.v. het trottoirpeil. Rekening houdend hiermee is de beoogde bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar en biedt dit de mogelijkheid aan de aanpalende burelen om hierop aan te sluiten. Echter kan er niet akkoord worden gegaan met de voorziene lichtstraat. Deze is voorzien tot op een hoogte van +6,71m (gemeten vanaf het trottoirpeil) wat de maximaal toegelaten bouwhoogte van +6m overschrijdt. Vanuit een ruimtelijk oogpunt is er geen enkele motivatie om dergelijke bouwhoogte voor een lichtstraat toe te staan daar dat deze meerhoogte ook niet bijdraagt tot de functionaliteit van de lichtstraat noch de woning. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de lichtstraat zich in het vlak van het platte dak moet bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil).
- Interieur: In het interieur van de woning worden kleinere wijzigingen doorgevoerd. De bestaande ruimtelijke indeling, dragende structuren en trappenpartij blijven hierbij behouden. Deze werken hebben een zeer positieve impact op de erfgoedwaarde.
- Dakuitbouw: Aan de achterzijde wordt een dakuitbouw voorzien. Deze is beperkt in schaal, afgestemd op de gevel en laat voldoende dakvlak afleesbaar. De afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen is voldoende groot waardoor deze geen negatieve impact heeft op de omgeving. De dakuitbouw is vanuit een ruimtelijk en erfgoed oogpunt aanvaardbaar.
- Bijgebouw: Het bestaande bijgebouw wordt in huidige aanvraag gesloopt en er wordt een lager en compacter bijgebouw voorzien binnen de bestaande scheidingsmuren. Het bijgebouw is ruimtelijk aanvaardbaar.
- Zwembad: Er wordt op de achterste perceelsgrens een zwembad voorzien. De locatie en omvang van het zwembad blijft beperkt in omvang en is ruimtelijk aanvaardbaar. Er blijft een voldoende grote onverharde en groene tuinzone beschikbaar.
- Opening tuinmuur: Langs de zijde van de Achtervisserij wordt er een opening gemaakt in de tuinmuur. Deze tuinmuur is 19de-eeuws en is typerend voor de beeldwaarde van de Achtervisserij die uit voormalige industrie en tuilmuren bestaat. Op de plannen is de opening niet te zien. In de begeleidende nota wordt de afmeting 3m lengte en 0,8m hoogte opgegeven. Als de opening op deze manier wordt uitgevoerd, blijft er voldoende tuinmuur aanwezig. Hieraan wordt een **bijzondere voorwaarde** gekoppeld.

- Voorgevel: De bestaande, waardevolle voorgevel wordt behouden en hersteld. De simielpierre wordt gereinigd en hersteld. De bakgoot wordt hersteld of gereconstrueerd naar origineel model. De ramen worden vervangen door nieuw houten schrijnwerk naar historisch model. De voorgevel wordt aan de binnenzijde geïsoleerd. Deze werken hebben een zeer positieve impact op de erfgoedwaarde.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor de nieuwe aanbouw, vooropgestelde verbouwingswerken aan het hoofdegebouw en het nieuwe bijgebouw en zwembad 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 de luifel achter de gelijkvloerse aanbouw (overschrijding bouwdiepte).

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_2025002145 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad aan de heer Tom Debaere gelegen te Visserij 103, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Uitgesloten uit de vergunning

- Het voorzien van een luifel achter de gelijkvloerse aanbouw (overschrijding bouwdiepte)

Voortvloeiend uit externe adviezen

De Vlaamse Waterweg

De bijzondere voorwaarden in het advies van De Vlaamse Waterweg (zie advies afgeleverd op

12 september 2025 onder ref. omv-2025002145) zijn strikt na te leven.

Lichtstraat

De lichtstraat dient zich in het vlak van het platte dak te bevinden, waarbij de bouwhoogte hiervan beperkt blijft tot +5,37m (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Groendak

Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw dient als ontoegankelijk groendak ingericht te worden en mag louter toegankelijk zijn voor onderhoudswerken.

Tuinmuur

De opening in de tuinmuur achteraan moet worden uitgevoerd zoals opgenomen in de begeleidende nota met een maximale lengte van 3m en een hoogte van 0,8m.

Wortelonderzoek

voorafgaand het plaatsen van het zwembad wordt een klein wortelonderzoek uitgevoerd om de precieze afstand te bepalen van deze zijde van het nieuwe zwembad, zodoende dat de boom door de werken niet in het gedrang komt.

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.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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.

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.

Privéwaterafvoer

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-privewaterafvoer.

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 = inwonerequivalent)
- * +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-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is 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.

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

De overloop/leegloop van het buitenzwembad 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.

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de **norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type** is. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

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 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_08228 - OMV_2025002145 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning en het aanleggen van een zwembad - met openbaar onderzoek - Visserij, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025002145

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_Visserij_G_N_2_Gevelaanzicht zuid.pdf	3hWiDZro/6p4XlX4N6383g==
BA_Visserij_G_B_1_Gevelaanzicht oost.pdf	6ylvMZKHtfgiZeDoOo+bRg==
BA_Visserij_G_B_2_Gevelaanzicht zuid.pdf	07CVX6RXtmwONeNrc4vCQ==
BA_Visserij_G_B_3_Gevelaanzicht west.pdf	UijXchxMKmO05tdwST/saw==
BA_Visserij_G_N_1_Gevelaanzicht oost.pdf	+phcYYJ9p+3shFrADJ+j2g==
BA_Visserij_G_N_3_Gevelaanzicht west.pdf	KLcoNCjsXCI9Aoh/Soegmg==
BA_Visserij_I_B_1_Inplantingsplan.pdf	5NyJwk3mKRrDyVAN1kCjbg==
BA_Visserij_I_N_1_Inplantingsplan.pdf	h7ILFXHyp9k6Nk549RXGZQ==
BA_Visserij_L_1_Legende.pdf	qm5debHoVvhp6dYwf6A7qw==
BA_Visserij_P_B_1_Grondplan niveau -1 riolering.pdf	ZbM/IG5DC9v4A53EP4BCSw==
BA_Visserij_P_B_1_Grondplan niveau -1.pdf	d3N4r7rE6+9obJeRe8kNRA==
BA_Visserij_P_B_3_Grondplan niveau +0.pdf	uJDUztjYehCkRZih+WMu/w==
BA_Visserij_P_B_4_Grondplan niveau +1.pdf	nEZnakoydRTu083cT/tbg==
BA_Visserij_P_B_5_Grondplan niveau +2.pdf	RYMosnctUtCqhY6HuL9fdg==
BA_Visserij_P_B_6_Grondplan niveau +3.pdf	px1kDHpLLwXcvdFlr0vMXQ==
BA_Visserij_P_B_7_Dakenplan.pdf	bYw0ae272+JldOq8EsGo/A==
BA_Visserij_P_N_1_Grondplan niveau -1.pdf	b99axSNoZdDs1JQ6QKYqfA==
BA_Visserij_P_N_2_Grondplan niveau -1 - riolering.pdf	gl95M2GQfj+Hgdkf0ATZAA==
BA_Visserij_P_N_3_Grondplan niveau +0.pdf	V8+SFijVrOZv//A/wAQx4Q==
BA_Visserij_P_N_4_Grondplan niveau +1.pdf	QGOieiIjsf22JZRlqTYGbQ==
BA_Visserij_P_N_5_Grondplan niveau +2.pdf	IID431GEIfFrppb9bunzqg==

BA_Visserij_P_N_6_Grondplan niveau +3.pdf	9MgHcV40ShbTOahXSexotA==
BA_Visserij_P_N_7_Dakenplan.pdf	bd/f4mhuvbsVGEquUI10ew==
BA_Visserij_S_B_1_Snede AA'.pdf	M5OEM1FOUE+xLfCEsmc19A==
BA_Visserij_S_B_2_Snede BB'.pdf	YTQYOU0F+y7N2YWNCgAMXg==
BA_Visserij_S_N_1_Snede AA'.pdf	8fkCTxOUvnF9/KR1A0Fm6Q==
BA_Visserij_S_N_2_Snede BB'.pdf	/njS5TfX5pEtfZORjqm+lw==
BA_Visserij_S_N_2_Snede CC'.pdf	4L+CEYcX62iAlqfpVzl0oQ==
BA_Visserij_T_B_1_Terreinprofiel_AA'.pdf	PgN6sq9Eh6jIGbqrvP3tkw==
BA_Visserij_T_B_2_Terreinprofiel_BB'.pdf	QLqL2QXuelJZQKIHHMz8bg==
BA_Visserij_T_N_1_Terreinprofiel_AA'.pdf	1Yuo5oraOMZY06aUMoEF3g==
BA_Visserij_T_N_2_Terreinprofiel_BB'.pdf	1j2GUeaKzvgk6N0j870MEw==