



2021_CVB_02987 OMV_2021007865 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van de Heilig Hart Pastorij - zonder openbaar onderzoek - Louis Schuermanstraat 1, 9040 Sint-Amandsberg - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 maart 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
mevrouw Sofie Bracke, schepenen; mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; mevrouw Annelies Storms, schepenen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet lokale besturen van 22 december 2017, artikel 56.

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?

Stadsontwikkeling Gent (sogent) AUTOGEMB heeft een aanvraag (OMV_2021007865) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2021.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren en verbouwen van de Heilig Hart Pastorij
- Adres: Louis Schuermanstraat 1, 9040 Sint-Amandsberg
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 956K3 en 956L4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 februari 2021.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 maart 2021.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het te verbouwen pand bevindt zich naast de Heilig-Hartkerk, op een Heilig-Hartplein in Sint-Amandsberg.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen. Op de gelijkvloerse verdiepingen zijn vaak ook handels, diensten en horeca-functies aanwezig, achter de pastorie is een kleuter en lagere school aanwezig die uitgaat in de Louis Schuermanstraat en de Kregelstraat. De kerk krijgt op vrij korte termijn ook een andere functie dan religie.

Het perceel heeft een oppervlakte van +/- 436m². De straatbreedte in de Louis Schuermanstraat meet 11,9m en de straatbreedte aan het Heilig-Hartstraat meet 14,6m. Het pand in kwestie betreft een oude pastoriewoning, die sinds enkele jaren gebruikt wordt voor kleinschalige activiteiten van buurtbewoners.

Het hoofdgebouw telt 2 bouwlagen met een hellend dak en heeft een diepte van 11,85m. Achter het hoofdgebouw staan gelijkvloerse bijgebouwen met platte en hellende daken, die reiken tot een diepte van 24,5m. In de rechter achterhoek van het perceel staat nog een tuinberging.

Erfgoed

De pastorie met adres Louis Schuermanstraat nr. 1 is opgenomen als 'Pastorie' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 68737) en wordt er als volgt beschreven:

'Pastorie gesitueerd op de hoek van het Heilig-Hartplein, gebouwd in 1883-1884 naar ontwerp van architect G. Hoste. Dubbelhuis van twee bouwlagen en vier traveeën onder schilddak (nok parallel met de straat, Vlaamse pannen).'

De pastorie werd vlak na de realisatie van de parochiekerk Heilig Hart opgetrokken. Kerk en pastorie zijn een ontwerp van architect Gustave Hoste. Beide gebouwen vormen architecturaal een eenheid en hebben een beeldbepalende functie op het plein.

Het gebouw heeft zowel een straatgevel (die de gevelwand van de Louis Schuermanstraat beëindigt) als een pleingevel die gericht is op de kerk. Het heeft een schakelfunctie die beide onderdelen aan elkaar linkt. Het hekwerk dat gevat is tussen bakstenen pijlers met toegangspoortje vormt een fysieke verbinding tussen kerk en pastorie.

Onderwerp van deze aanvraag:

De aanvraag omvat volgende werken: Het renoveren van de gebouwen voor het inrichten van de nieuwe functie, namelijk een ontmoetingsplek met café, vergaderzalen en activiteitenruimten voor buurtbewoners.

Hoofdgebouw en linker bijgebouw

Het volume van deze gebouwen worden gerenoveerd : de bouwvolumes en de gevels blijven behouden. De daken worden integraal vervangen binnen hetzelfde bouwvolume, er worden enkele dakvlakvensters geplaatst.

Intern worden nieuwe vloeren, aanpassingen aan de binnenindeling en een isolatieschil voorzien.

Het rechter bijgebouw :

Dit gelijkvloerse bijgebouw wordt gesloopt en er wordt een nieuw bijgebouw opgericht. Het nieuwe bijgebouw heeft dezelfde omtrek als het te slopen bijgebouw. De dakhoogte van het platte groendak bedraagt 4,1m ten opzichte van het trottoirpeil van de Louis Schuermanstraat. De achtergevel van dit bijgebouw wordt uitgevoerd als een glazen gevel omhoog door een houten gevelbekleding.

De tuinberging achteraan in de tuin wordt gesloopt:

Scheidingsmuren :

De verbouwingswerken gaan gepaard met het wijzigen van de profielen van de rechter scheidingsmuur: tussen een bouwdiepte van 11,9m en 13,6m wordt de zijmuur met het oprichten van het nieuwe bijgebouw iets verlaagd tot een hoogte van 4,1m ten opzichte van het trottoirpeil van de Louis Schuermanstraat.

Toegankelijkheid

Aan de zijde van het Heilig-Hartplein wordt een drempelloze toegang voorzien om de toegankelijkheid te verbeteren naar het gebouw. In het gebouw worden de nodige aanpassingen voorzien zoals voldoende brede deuren en gangen, ook het sanitair voldoet van de vereiste maten.

Mobiliteit

Op het eigen terrein worden geen parkeerplaatsen of fietsenstallingen voorzien. In het kader van de heraanleg van het Heilig-Hartplein, de nieuwe functie in de kerk en de herinrichting van de voortuin van de pastortuin (buiten het betreffende perceel van deze aanvraag) zullen 40 publieke fietsenstallingen worden voorzien, die ook ten dienste staan van de bezoekers van het buurtcentrum.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 februari 2021 onder ref. 041446-007/EHA/2021:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden. Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te

stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. Voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheidsattest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte "uitbreiding". De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving..

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Zie beoordeling punt 5 Waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Enkel wordt door de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000L, overeenkomstig de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement, en de verplichting om het nuttig gebruik van dit hemelwater maximaal te voorzien. Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer van het perceel van dit herbruikt hemelwater. Bovendien worden bepaalde delen van de gelijkvloerse bijgebouw met plat dak nog voorzien van een groendaken (totale oppervlakte 63,6m²), wat eveneens een gunstig effect heeft op de waterhuishouding omwille van het verminderen van het hemelwater en trager afvoeren ervan.

Er kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied beperkt is.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd.

Er werden **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het behoud van de buurtfunctie is de pastorie is een betekenisvolle meerwaarde voor deze sterk bevolkte woonbuurt. De locatie van deze functie, aan het centrumplein, is ideaal en zal, samen met de ontwikkeling binnen de kerk en de heraanleg van het plein een sterke opwaardering geven aan de buurt.

De renovatiewerken voorzien een veel functioneler gebouw door het voorzien van een betere toegankelijkheid naar en in het gebouw, de ruimten krijgen een betere en praktischere inrichting, het sanitair wordt aangepast aan de nodige behoeften en het gebouw wordt ook grondig aangepast op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat. Bovendien worden alle wijzigingen voorzien met het behoud van de originele architectuur van het gebouw.

Het profiel van de rechter scheidingsmuur moet voor het oprichten van het nieuwe bijgebouw worden aangepast. Het betreft een beperkte verlaging die geen negatieve impact zal hebben op de woonkwaliteit van de naastliggende appartementsgebouw. De burens zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

Erfgoedstandpunt

Ter plaatse kon vastgesteld worden dat de typerende opbouw van een pastorie gaaf bewaard bleef: een centrale gang waarnaast aan beide zijden opeenvolgende ruimtes werden geschikt. De representatieve ruimtes bevinden zich rechts van de gang (twee salons met aan straatzijde een schouwmantel), de meer bescheiden ruimtes bevinden zich links ervan. Achteraan de gang bevindt zich de originele 19^{de}-eeuwse trap die de circulatie naar de erboven gelegen verdieping en zolderverdieping ontsluit. De tuinkamer die aansluit op de waardevolle salons is een vermoedelijk 20^{ste}-eeuwse uitbreiding of aanpassing die geen bijzondere erfgoedwaarde heeft.

Erfgoedwaarde wordt niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw maar heeft meerdere dimensies. Ook de structuur, indeling, ruimtelijkheid en authentieke interieurelementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Deze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden. De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. Het ingediende ontwerp stemt overeen met de gemaakte afspraken.

Het is positief dat de pastorie haar buurtfunctie kan behouden en dat de erfgoedwaarde ervan bijdraagt aan de herontwikkeling van dit stadsdeel.

Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: met betrekking tot

- Het behoud van het authentiek buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel.
- Een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat.
- Het behoud van de dakspanten.
- Het te vervangen en/of vernieuwen voegwerk van de gevels moet uitgevoerd worden met een kalkmortel.

(zie meer gedetailleerd bij bijzondere voorwaarden).

Mobiliteit

In het voorportaal van de kerk (andere omgevingsaanvraag) zullen 10 tijdelijke fietsparkeerplaatsen ingericht worden, waarvan 2 voor medewerkers van de pastorie. Er moeten enkele trapjes genomen worden om toegang te krijgen, dit is niet fietsvriendelijk en komt de toegankelijkheid niet ten goede. De definitieve fietsenberging wordt voorzien bij de heraanleg van het openbaar domein rond de kerk.

Er worden 40 conforme fietsenstallingen voorzien voor bezoekers van de herbestede kerk en pastorie. Deze zullen voornamelijk gebruikt worden door bezoekers van het Sociaal Buurtrestaurant.

20 fietsenstalplaatsen worden voorzien in de huidige Pastorietuin, die zullen worden opengesteld tijdens de openingsuren van het Sociaal Buurtrestaurant en 20 fietsenstalplaatsen zijn te voorzien op openbaar domein. De exacte positie van deze plaatsen dient te gebeuren in samenspraak met de stadsdiensten. In het ontwerp van de openbare ruimte rond de kerk, zullen deze 40 fietsenstalplaatsen worden opgenomen in een definitieve toestand.

Er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien, wat kan gezien de buurtgerichte functies en bestaande situatie.

Het mobiliteitsaspect wordt gunstig beoordeeld onder de voorwaarde dat alle fietsparkeerplaatsen vlot toegankelijk zijn en conform met de richtlijnen van de stad Gent.

Begroening

Bij verbouwwerken worden 2 kleine boomjes verwijderd. Na ombouw van de kerk en de pastorie wordt er een volledig nieuwe omgevingsaanleg voorzien met een doorsteek langs de kerk voor voet- en fietsverkeer. Hierbij worden dan ook nieuwe bomen voorzien. Met betrekking tot het aanplanten van groen worden er voor deze aanvraag geen voorwaarden voorzien.

Besluit

Mits het uitvoeren van de bijzondere voorwaarden, wordt de renovatie van de oude pastorie tot een buurtfunctie als zeer positief beoordeeld binnen deze sterk bevolkte buurt.

De locatie is bijzonder goed door de centrale ligging in de wijk.

De nieuwe binnenindeling zal beter beantwoorden aan de nieuwe behoeften van de nieuwe functie, voorziet een vlottere toegankelijke voor personen met beperkingen en het ontwerp toont het nodige respect voor de originele architectuur en erfgoedwaarden van het gebouw. Ook op het vlak van de mobiliteit zullen er met de geplande 40 fietsenstallingen in de directe omgeving voldoende ruimte zijn voor het stallen van de fietsen van de buurtbewoners.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van de Heilig Hart Pastorij aan Stadsontwikkeling Gent (sogent) autogemb (O.N.:0367300594) gelegen te Louis Schuermanstraat 1, 9040 Sint-Amandsberg.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandveiligheidsnormen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10/02/2021 met kenmerk 041446-007/EHA/2021).

Erfgoed

- Het authentiek buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.
De detailtekeningen van dit schrijnwerk dienen voorafgaandelijk aan de werken te worden voorgelegd aan de Dienst Monumentenzorg en Stadsarcheologie Gent.
- Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Gelet op het Energiebesluit van 19 november 2010 (gewijzigd door de wijzigingsbesluiten van de Vlaamse Regering van 9 mei 2008, 23 juli 2010 en 20 mei 2011) en het algemeen vrijstellingsbesluit ministerieel besluit van 29 maart 2013 houdende het verlenen van algemene afwijkingen en algemene vrijstellingen van bepaalde EPB-eisen, kan voor dit pand een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat worden aangevraagd als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Waardevolle en /of oorspronkelijk schrijnwerk en beglazing kunnen bijgevolg behouden blijven. Verluchtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.
- Behoud van de dakspanten, zoals in de plannen en in de stabiliteitsstudie voorgesteld, wordt als voorwaarde opgenomen bij de goedkeuring van het ontwerp. De dakstructuur vormt een essentieel onderdeel van de erfgoedwaarde van het gebouw.
- Het te vervangen en/of vernieuwen voegwerk van de gevels moet uitgevoerd worden met een kalkmortel zoals dit oorspronkelijk ook het geval was, die qua samenstelling en kleur overeenkomt met de oorspronkelijke toestand. Dit moet op voorhand onderzoek worden en aan de hand van stalen moet het juiste voegwerk bepaald worden. Dit moet voorafgaand de uitvoering van de werken voorgelegd worden aan de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Mobiliteit

Alle fietsparkeerplaatsen moeten vlot toegankelijk zijn en conform de richtlijnen van de stad Gent.

Riolering:

Het rioleringsplan is niet opgemaakt conform de voorschriften. Enkel het afvalwater afkomstig van toiletten mag via de septische put geloosd te worden op de interne DWA-riolering.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

De regenwaterpijp op de straatgevel mag maximaal 10 cm uitspringen. Deze moet onderaan, tot 1 m hoogte, uitgevoerd worden in gietijzer of in een ander materiaal dat evengoed bestand is tegen breuk of blijvende beschadiging.

Indien de regenwaterpijp verder dan 1,5 m van de rioolvertakking verwijderd is, moet de bouwheer deze binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aansluiten.

Voor het plaatsen van een regenwaterpijp op de straatgevel moet een vergunning inname openbaar domein aangevraagd en bekomen worden. Het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ regenwaterafvoerpijp in het zoekveld). Dit ingevulde formulier kan u mailen naar innames@stad.gent, opsturen per post naar Dienst Wegen, bruggen en waterlopen, afdeling Innames publieke ruimte, Botermarkt 1, 9000 Gent of afgeven aan de Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

De 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 Sector Oost SA-OO: Grondwetlaan 75, 9040 Sint-Amandsberg, tel.: 09/250.56.31, mail: dwbw.sectorOost@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Oost SA-OO: Grondwetlaan 75, 9040 Sint-Amandsberg, tel.: 09/250.56.31. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

In functie van de 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). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

Geplande wegen- en rioleringswerken

Er zijn wegen- en rioleringswerken gepland in de Louis Schuermansstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Reglementering inzake elektriciteit en aardgas:

De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.fluvius.be.

Rookmelder:

De pand moet op elke verdieping 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 beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

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

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

Mededeling

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

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_CVB_02987 - OMV_2021007865 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en verbouwen van de Heilig Hart Pastorij - zonder openbaar onderzoek - Louis Schuermanstraat 1, 9040 Sint-Amandsberg - Vergunning