



2024_CBS_08158 OMV_2024059687 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een tuinberging en plaatsen van een afsluiting - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Philip Deceuninck - Ilse De Pauw met als contactadres Sint-Baafskouterstraat 105, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024059687) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een tuinberging en plaatsen van een afsluiting
- Adres: Sint-Baafskouterstraat 105, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1012A16

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
19 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel is L-vormig en ligt langs 2 straten: de Sint-Baafskouterstraat en de Oscar Colbrandtstraat.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen. De hoofdgebouwen van de woningen tellen overwegend 2 bouwlagen.

Morfologie

De oppervlakte van het perceel meet ongeveer 179 m².

In de Sint-Baafskouterstraat staat de eengezinswoning. Het hoofdgebouw telt 2 bouwlagen met een zadeldak, daartegen staan bij bijgebouwen van 1 en 2 bouwlagen hoog.

Centraal ligt een tuin. In de Oscar Colbrandtstraat, staat links een tuinberging van 1,5 bouwlagen hoog met zadeldak en rechts ervan een doorgang naar de tuin.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Aan de eengezinswoning en haar aangebouwde bijgebouwen worden geen aanpassingen voorzien.

De werken hebben plaats in de tuin en aan de zijde van de Oscar Colbrandtstraat:

- 1/ Het slopen van de tuinberging en het ontharden van de bestaande oprit.
- 2/ Aan de linker zijde wordt een parkeerplaats aangelegd (oppervlakte 19,52 m²). De verharding bestaat uit kasseien, die niet waterdoorlatend zijn, het hemelwater watert af naar de tuin.
- 3/ Aan de rechter zijde wordt op 0,8 m achter de rooilijn en 0,80 m van de rechter zijperceelsgrens een tuinhuis geplaatst (oppervlakte 7,5 m², plat dak met maximale dakhoogte van 2,23 m, gevelmateriaal: hout). Rondom de tuinberging wordt een schorsverharding aangelegd (oppervlakte +/- 6,7 m²).
- 4/ De nieuwe straatgevel zal bestaan uit a) een semi-transparante poort van 3,14 m breed voor de staanplaats en b) een hekwerk voor de tuinberging. De hoogte van beide constructies bedraagt 1,80 m boven het trottoir. Tegen de tuinhek wenst men nog een geveltuin in het trottoir aan te leggen.
- 5/ Achter de woningaanbouwen wenst men een terras (oppervlakte 12,1 m², keramische tegels, afwaterend naar de tuin) en een tuinpad met gespreide tegels naar de autostaanplaats aan te leggen. Er blijft een tuin met een onverharde oppervlakte van 70,7 m² behouden.

Het profiel van de linker scheidingsmuur in de Oscar Colbrandtstraat wordt gewijzigd:

Tussen de rooilijn en een bouwdiepte van 4,72 m wordt de muur met puntgevel (nokhoogte 6,01 m, kroonlijsthoogten 4,08 m) verlaagd naar een hoogte van 2,85 m boven het trottoirpeil, dit is even hoog als de verder lopende scheidingsmuur.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 06/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning + het slopen van een afzonderlijke autoberging en het oprichten van een nieuwe. (2005/60255)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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) SINT BAAFSKOUTER, goedgekeurd op 21 september 1992, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing.

De aanvraag is strijdig met de bestemmingsvoorschriften binnen de zone voor gesloten bebouwing, zoals opgelegd in het BPA:

Het perceel is volledig gelegen binnen de strook voor gesloten bebouwing: hier wordt voorzien dat tegen de rooilijn een hoofdgebouw wordt opgetrokken met een bouwhoogte van 2 bouwlagen met een zadeldak.

Het ontwerp voorziet ter hoogte van de rooilijn een hekwerk van 1 bouwlaag hoog (1,80 m boven trottoir) met daarachter (rechts) een tuinberging van 1 bouwlaag met plat dak, op 0,80 m achter de rooilijn en (links) een open staanplaats.

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
-> De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
-> De aanvraag betreft een afwijking op zone voor gesloten bebouwing, welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.*
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in*

*afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- > De aanvraag heeft hier geen betrekking op.*

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wenselijk is. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, onder meer ter motivering van een afwijking op een BPA ouder dan 15 jaar (artikel 4.4.9/1). Als we hier op een goede manier mee omgaan, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Deze visie werd gebiedsgericht uitgewerkt en verschilt in de Binnenstad, Kernstad, Groeistad en het Buitengebied. Binnen deze gebieden werd tevens ook nog een onderscheid gemaakt tussen het 'gewone weefsel' en 'knooppunten' van verschillend niveau.

*De voorliggende aanvraag is gelegen in de **Kernstad, buiten een knooppunt**.*

In de Kernstad wordt volgens de nota het volgende beoogt: 'Buiten de knooppunten: Verluchten en vernieuwen (focus op publieke ruimte; voorzieningen en economie).' 'Verluchtingsstrategie voor de Kernstad (19de-eeuwse wijken): Om de druk niet te laten toenemen, kiezen we ervoor in de 19de-eeuwse wijken vooral te vernieuwen en te verluchten. Doordat het aantal (vaak kleinere) wooneenheden in het verleden voortdurend toenam, is de densiteit er hoog, wat de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk heeft verhoogd. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering van de woningen; toename van het aantal woningen is er geen doel. We moeten zorgen dat er voor de bewoners ook groen, publieke ruimte, werkgelegenheid en voorzieningen zijn.'

Het betreffende BPA SINT BAAFSKOUTER, met een opbouw die gelijkaardig is aan de BPA's in de Groeistad (20ste eeuwse gordel) heeft minder sterke principes waar we – vanuit de visie in Ruimte voor Gent – wenselijk aan vast te houden. Ze zijn anders opgebouwd. De hoofdvolumes zijn meer gefragmenteerd (zone voor halfopen bebouwing, zone voor open bebouwing, ...) met meer tuinzones rondom. Uit onderzoek blijkt dat er weinig voorschriften zijn die als harde randvoorwaarde moeten blijven gelden. Het belangrijkste uitgangspunt is het behoud van de kwetsbare bestemmingen: gemeenschapsvoorzieningen, socio-economische functies, groene ruimten, net als het onthardingsprincipe.

Beoordeling van afwijkende bestemming in de zone voor gesloten bebouwing:

Gelet op het feit dat de ontwerp gepaard gaat met:

- a) het behoud van een voldoende grote tuin, wat niet het geval zou zijn indien het BPA wordt opgevolgd en er een volwaardige eengezinswoning zou worden*

opgericht aan de Oscar Colbrandtstraat, die zou resulteren tot een ongewenste verdichting, met te kleine tuinen.

b) een beperkte vermindering aan bebouwde volumes op het perceel, Bijgevolg kan er geoordeeld worden dat de nieuwe tuinberging en autostaanplaats een verbetering zijn ten aanzien van de bestaande toestand en ten aanzien van het straatbeeld, gezien dit resulteert in meer openheid en extra vergroening.

-> De aanvraag op de afwijking van de bestemming van de zone voor gesloten bebouwing kan positief beoordeeld worden.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

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

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Als bijzondere voorwaarden wordt opgelegd:

1/ Beperken tuinverharding van staanplaats, terras en tuinpad

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen moeten afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Afwatering tuinhuis

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren, door de aanleg van een groendak of door het afvoeren van dit hemelwater naar een al dan niet bestaande hemelwaterput. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is aan de zijde van de Oscar Colbrandtstraat gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

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

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 juni 2024 tot en met 17 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het vervangen van het bestaande grote en hoge tuinberging en de oprit door een open staanplaats en een kleine houten tuinberging en anderzijds een beperkte verharding (terras en tuinpad), resulteren in meer openheid op het perceel. De nieuwe constructies en verhardingen verhouden zich qua oppervlakte, volumes en verharding voldoende met de perceelsoppervlakte, er blijft voldoende onbebouwde en onverharde tuinoppervlakte behouden.

De afwijking op de bestemming en de bouwhoogte binnen de zone voor gesloten bebouwing zoals voorzien in het BPA, werd gunstig beoordeeld onder punt '4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg'.

De geplande straatgevel met semi-transparante poort en hekwerk naar de Oscar Colbrandtstraat resulteert in meer openheid.

De bouwheer wenst na de aanleg van het tuinhekken ook straatgeveltuin aan te leggen in het trottoir in de Oscar Colbrandtstraat, wat extra vergroening binnen het straatbeeld zou opleveren.

Wij beoordelen dit gunstig, maar melden dat de geplande voorgeveltuin geen deel uit van deze omgevingsaanvraag. De aanleg van de geveltuin dient gemeld te worden via <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/vergroen-je-buurt/meld-de-aanleg-van-je-geveltuin>

Het profiel van de linker scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe bijgebouw worden aangepast. Het betreft een verlaging van de scheidingsmuur waartegen een gelijkvloerse tuinberging staat.

Er kan gesteld worden dat het aanpalende perceel niet te sterk ingebouwd wordt en de buur zal geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren. Bovendien heeft de eigenaar van een aanpalende perceel geen bezwaar ingediend. Bijgevolg kan de lagere bouwhoogte aanvaard worden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024059687_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een tuinberging en plaatsen van een afsluiting aan Philip Deceuninck - Ilse De Pauw gelegen te Sint-Baafskouterstraat 105, 9040 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:

Beperken tuinverharding van staanplaats, terras en tuinpad

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen moeten afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Afwatering tuinhuis

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op dit bijgebouw moet vertraagd gebeuren. Dit kan door het opvangen hemelwater dat op het bijgebouw terecht komt in de tuin te laten infiltreren, door de aanleg van een groendak of door het afvoeren van dit hemelwater naar een al dan niet bestaande hemelwaterput. Het opvangen hemelwater mag dus niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Geveltuin Oscar Colbrandtstraat

De toelating voor de geveltuin gebeurt niet via deze omgevingsaanvraag. De aanleg van de geveltuin dient gemeld te worden via <https://stad.gent/nl/groen-milieu/klimaat/vergroen-je-buurt/meld-de-aanleg-van-je-geveltuin>

Openbaar domein

Oprit aan te passen:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de staanplaats.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein aan te passen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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 (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de dieptelgging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst

blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

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 je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

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 aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld

in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08158 - OMV_2024059687 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een tuinberging en plaatsen van een afsluiting - met openbaar onderzoek - Sint-Baafskouterstraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024059687

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_tuinberging_G_B_3_achtergevel sint-baafskouterstraat.pdf	lp+QQqGkQqTOqvlgK5PI8A==
BA_tuinberging_G_B_1_voorgevel oscar colbrandstraat.pdf	GQnCHjaKoSEnFCGj7LYKwA==
BA_tuinberging_G_B_2_voorgevel sint-baafskouterstraat.pdf	MpWixo5731MuqvMtl3uCVw==
BA_tuinberging_G_N_1_voorgevel oscar colbrandstraat.pdf	FotOX/mVMI5V/mwG4hTLKg==
BA_tuinberging_G_N_2_voorgevel sint-baafskouterstraat.pdf	cfk005w0r6oRy9VbfYaDSg==
BA_tuinberging_G_N_3_achtergevel sint-baafskouterstraat.pdf	EK6sSHg4M7iqNCaZqlm56g==
BA_tuinberging_G_N_4_voorgevel tuinhuis.pdf	qzp2F+psG4K3od58Ofd/lg==
BA_tuinberging_G_N_5_zijgevel links tuinhuis.pdf	XJGtMFZlqApA5Po8V7JwPA==
BA_tuinberging_G_N_6_achtergevel tuinhuis.pdf	v/5UF1vNKYQXuGxcbUuTbQ==
BA_tuinberging_G_N_7_zijgevel rechts tuinhuis.pdf	zmEqZdrmCFe5Yz8LXr48Zg==
BA_tuinberging_I_B_1_inplantingsplan.pdf	9jpX7dRg0vK8h9MPe7fskw==
BA_tuinberging_I_N_1_inplantingsplan.pdf	V96iW4XuNAYkN/FEp0nhcA==
BA_tuinberging_L_B_1_legende.pdf	62dzSbpZ4pIHNUFHSIBEMQ==
BA_tuinberging_L_N_1_legende.pdf	BpiWAhkZWQdZjM9roC62Fw==

BA_tuinberging_P_B_-1_riolering.pdf	V6xqejagsRpbhYBXoGVQBQ==
BA_tuinberging_P_B_0_gelijkvloers.pdf	+FYwF1DLrhSpMrMU24IbxA==
BA_tuinberging_P_B_1_eerste verdiep.pdf	bjc2KRsv2ALz+4XDb9cL5g==
BA_tuinberging_P_B_2_twee verdiep.pdf	fIfeIOL3SjK6zj8KzREVVw==
BA_tuinberging_P_N_-1_riolering.pdf	jNTFX8EJswvrgC2A1FIQQA==
BA_tuinberging_P_N_0_gelijkvloers.pdf	chMUsRrSVn8odzZKSGO7nw==
BA_tuinberging_P_N_1_eerste verdiep.pdf	kRqFn9O9XvKVUt0XM94jXw==
BA_tuinberging_P_N_2_twee verdiep.pdf	+hT/wVxS9sxOmu9DgIb25A==
BA_tuinberging_S_B_1_snedede A.pdf	HcEJlgAazsnSsCdbHFysew==
BA_tuinberging_S_B_2_snedede B.pdf	qYwenOlw+gcSA9BBt7AiLQ==
BA_tuinberging_S_N_1_snedede A.pdf	4Dqc35HmdspQGiT/xd9Ojw==
BA_tuinberging_S_N_2_snedede B.pdf	dA+Z+qnFL1YpyRmwsW9M9Q==
BA_tuinberging_T_B_1_terreinprofiel.pdf	Tp46ax7aL6fF1CBGgFT2qg==
BA_tuinberging_T_B_2_terreinprofiel 2.pdf	JKta20Rah/h1JhcFYClkw==
BA_tuinberging_T_N_1_terreinprofiel.pdf	+IlkmEfZVT7vT5omQYqFqw==
BA_tuinberging_T_N_2_terreinprofiel 2.pdf	YafJoaMpPH5mYEMNI6+JLg==