



2024_CBS_09408 OMV_2024037613 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad - Groenestaakstraat, 9030 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

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 geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Thomas Verbeke - Monia Aerts met als contactadres Groenestaakstraat 64, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024037613) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 maart 2024.

De aanvraag werd op 27 juni 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen gedeeltelijk voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 21 augustus 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad
- Adres: Groenestaakstraat 64, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 402K

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 21 augustus 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 27 juni 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN VAN HET BEROEP

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse, het herinrichten van de tuin met een buitenzwembad en het regulariseren van gerooide bomen.

Schuur

Het terrein is integraal opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 133632) als 'Hoeve met losse bestanddelen' en wordt hierin als volgt omschreven: 'Losstaande hoevegebouwen met oude kern, maar aangepast in de 19de eeuw. Erf oorspronkelijk toegankelijk ten noorden langs ijzeren hek tussen vierkante bakstenen pijlers. Boerenhuis ten zuiden van zes traveeën en één bouwlaag onder zadeldak en ten westen van het erf een grote dwarsschuur van 1885'.

De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van de site. De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed is een aanduiding van de

erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar heeft meerdere aspecten:

- *Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.*
- *De dragende structuur: dragende muren, houten dakconstructie, keldergewelven.*
- *De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.*
- *De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.*

De site werd in twee opgesplitst. De woning in de Groenestaakstraat heeft geen erfgoedwaarde. De overige gebouwen op de site hebben dat wel. Een aantal ervan zijn sterk verbouwd. De schuur die via deze aanvraag wordt omgevormd tot poolhouse is grotendeels in haar oorspronkelijke staat behouden. Op basis van het grondplan en de gevels kunnen we concluderen dat deze schuur in het verleden een doorrijfunctie had van de Groenestaakstraat richting Kollekasteelstraat. De tuingevel heeft nog steeds een poort. Aan de achterzijde werd de oorspronkelijke poort intussen dichtgemaakt. De oorspronkelijke hoeve met alle bijgebouwen en het erf zijn nog steeds afleesbaar en dragen erfgoedwaarde in zich.

In het bijgebouw wenst men een polyvalente ruimte, een fietsenberging, een thuishkantoor en een ontspanruimte in onder te brengen. Hiervoor wordt het dak vernieuwd, een mezzanine ingericht en meerdere openingen in de gevels gemaakt. Onder de betonplaat van de schuur wordt een kelder voorzien waar de technieken voor het zwembad zullen worden in ondergebracht.

In het beroepschrift wordt aangehaald dat de schuur niet meer in dezelfde staat is als afgebeeld op de bijgevoegde foto's van de aanvraag in eerste aanleg. Het dak van de schuur is volledig ingestort naar aanleiding van een storm. Hierdoor kan de dakstructuur niet meer behouden worden. De buitenmuren van de schuur zijn verouderd, soms gebogen en gebarsten. Hierdoor kunnen ze niet meer als draagmuren functioneren. Het inbrengen van een ringbalk is nodig om het nieuwe dak te kunnen dragen. De mezzanine die in hout voorzien wordt over een oppervlakte van 1/3 e van de schuur, kan niet aanzien worden als strijdig met de oorspronkelijke historische bestemming. De poort opening wordt behouden maar de poort zelf wordt vervangen door een glazen poort. Het volume blijft onveranderd.

Er wordt nog meegegeven dat de schuur ingestort is in mei 2023 terwijl deze pas is opgenomen in de inventaris vanaf juni 2023 zonder communicatie met de eigenaars. De eigenaars vragen dan ook om de verbouwing van de schuur niet meer uit te sluiten uit de vergunning.

Zwembad en terras

Er wordt een zwembad geplaatst in de achtertuin met een lengte van 12,80 m, een breedte van 3 m en een diepte van 1,50 m. Het zwembad wordt op 2,40 m geplaatst van de achtergevel van de woning. Aansluitend aan het zwembad wordt een terras (12,50 m diep op 3,50 m breed) aangelegd.

De aanvragers geven aan dat er een halvering van de verharding wordt voorzien. De aanvragers stellen ook de totale verhardingsgraad op het perceel niet klopt gezien de schuur omwille van de erfgoedwaarde niet kan verdwijnen en dus ook niet zou moeten meegerekend worden. In functie van het vlonderterras stelt de aanvrager voor om het terras hoger te voorzien ter

bescherming van de wortelstructuur. De voorwaarde om het terras in grootte te beperken, wensen de aanvragers te schrappen.

Bomen

Er werden 3 bomen in de linker zijtuin van de woning gerooid. Via deze aanvraag wenst men het rooien van de bomen te regulariseren. Het gaat om bomen met een stamdiameter tussen de 20 en 30 cm.

De gerooide essen zouden geen historische waarde hebben omwille van de aanplant in 2003. De aanvragers willen de voorwaarde laten schrappen omdat ze van oordeel zijn dat er voldoende nieuwe bomen voorzien worden maar op een andere locatie dan 2 m van de westelijke perceelsgrens.

Riolering

Bij de aanvraag werd volgende voorwaarde opgelegd:

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 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.

De aanvrager wenst te verduidelijken dat de volledige Groenestaakstraat in het jaar 2018-2019 heraangelegd is met een gescheiden rioleringsstelsel en dit door FARYS telefonisch bevestigd werd dat sinds het jaar 2020 dit gescheiden stelsel operationeel is. De woning van de aanvrager met adres Groenestaakstraat 64 werd reeds op dit gescheiden stelsel tijdens de werken aangesloten.

Aangezien de gescheiden regenwaterleiding RWA er reeds ligt, zal de aansluiting van de overloop van het zwembad hierop automatisch gebeuren, zoals ook aangegeven op het funderingsplan in het ingediende oorspronkelijke dossier (bijlage BA_VBA_BB_P_N_01_funderingsplan). Bijgevolg wenst de aanvrager de vernietiging van deze voorwaarde en beschouwd dit voldoende geargumenteed te hebben dat hierop gedeeltelijk al voldaan is en zal voldaan worden.

Openbaar domein

In functie van het openbaar domein werd volgende voorwaarde opgelegd:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de staanplaats onder de carport. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit (de rechtse oprit voor de poort) op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd 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, Stads kantoor 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

De aanvrager wenst te verduidelijken dat inderdaad de hoofdoprit zich bevindt ter hoogte van de carport. De opening rechts op het inplantingsplan betreft de historische toegangsweg tot het perceel waarvan de 2 vierkante bakstenen pijlers deel uitmaken van het vastgesteld bouwkundig erfgoed en de huidige bouwstaat langs de straatkant vastgelegd en goedgekeurd werd in gewijzigde verkavelingsvergunning ATD1YY12003 MA 13i0l/KDC indertijd in het jaar 2003 aangevraagd door de toenmalige bouwheer/bouwfirma ABS NV.

De aanvrager wenst dus te verduidelijken dat alle verharding voor de tuinmuur volledig aangelegd werd door de Stad Gent, deze hierin geen inspraak heeft gehad en bijgevolg ook niet verantwoordelijk is. Indien de Stad Gent in de toekomst verdere ontharding wenst uit te voeren, kan dit bijgevolg niet aangerekend worden als kosten voor de bouwheer/aanvrager. Bijgevolg wenst de aanvrager de vernietiging van deze voorwaarde.

Concluderend stelt de aanvrager dat met het uitsluiten van de schuur de aanleg van het zwembad niet uitvoerbaar wordt. De technische installatie die noodzakelijk is voor het zwembad bevindt zich in de nieuw te plaatsen kelder voorzien onder het schuurgebouw.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Schuur

Het uitsluiten van de schuur uit de vergunning kwam voort uit het niet behouden van de aanwezige erfgoedwaarde. Op de foto's die bij de aanvraag OMV werden toegevoegd was de schuur nog in onbeschadigde toestand te zien. Op basis van die foto's werd geoordeeld dat de voorgestelde verbouwing te verregaand was en afbreuk deed aan de erfgoedwaarde. We vroegen om volgende elementen zichtbaar te behouden:

- De dakstructuur (spanten en gordingen). Deze structuur is zeer kenmerkend voor dit type gebouw en moet zichtbaar behouden blijven. De vrije hoogte onder de trekker van het spant is vrij laag. Het inbrengen van een mezzanine in combinatie met behoud van de dakstructuur is vermoedelijk niet mogelijk.
- De dragende structuur. Het toevoegen van lichte wanden, of het werken met een box-in-box systeem is wel mogelijk.
- Ook de poortopening is kenmerkend voor de typologie van deze schuur. Ook deze moet behouden blijven. Het maken van bijkomende gevelopeningen kan overwogen worden, op voorwaarde dat de oorspronkelijke architectuur steeds voldoende afleesbaar blijft.

Uit het beroepsschrift blijkt dat de schuur door storm werd beschadigd. Het dak is grotendeels verdwenen. Enkel de muren en een stukje dak blijven nog over. Hierdoor heeft de schuur haar belangrijkste erfgoedwaarden verloren. Om die reden kunnen we akkoord gaan met het ontwerp zoals dat oorspronkelijk werd ingediend. De typologie, volumetrie en materialisatie

worden in het nieuwe ontwerp hernomen. Dit is positief. Gelet op de beperkte resterende erfgoedwaarden worden geen bijkomende voorwaarden inzake erfgoed opgelegd. De omvorming van de schuur naar poolhouse kan worden toegestaan.

Zwembad en terras

Omwille van het behoud van de boom en het beschadigen van de wortels te vermijden, wordt een deel van het vlonderterras uitgesloten. Dit moet nog steeds als bijzondere voorwaarde behouden blijven. Het verhogen van het terras heeft geen invloed op de benodigde fundering van het terras wat net voor schade aan de boomwortels zorgt. Het terras moet ingeperkt worden tot net buiten de kroonprojectie van de boom.

Wat de totale bezettingsgraad op het perceel betreft, zal de schuur altijd moeten meegerekend worden. De erfgoedwaarde van de schuur en daarmee samenhangend dat deze niet kan worden afgebroken, is geen argument om deze niet te moeten meetellen bij de totale bezettingsgraad.

Bomen

Gezien er 3 bomen gerooïd werden, wordt hiervoor een compensatie gevraagd. Wanneer de bomen geplant zijn, heeft geen invloed op de waarde van de bomen. Bomen zijn zeer waardevolle landschapselementen ongeacht hun leeftijd. Er wordt vermelding gemaakt dat er bomen gecompenseerd worden op het plan. Echter staat de aangeduide nieuw aan te planten boom niet op de reglementaire afstand van 2 m van de perceelsgrens. Er wordt in de voorwaarde geen vermelding gemaakt waar de nieuwe boom op het perceel moet aangeplant worden. Er wordt enkel opgelegd dat dit een hoogstammige streekeigen boom (HS12/14) moet zijn en dat deze zich op minimaal 2 m van alle perceelsgrenzen moet bevinden. Deze voorwaarde dient behouden te blijven.

Riolering

De voorwaarde omtrent de rioleringsaansluiting wordt standaard bij elke verbouwing of nieuwbouw met werken aan de afwatering opgelegd. De aanvragers geven aan hieraan te kunnen voldoen dus vormt het opleggen van deze standaardvoorwaarde geen probleem en kan deze behouden blijven.

Openbaar domein

Deze voorwaarde wordt standaard opgelegd wanneer er werken aan een oprit worden aangevraagd. Hiervoor kan men zelf na het verkrijgen van de vergunning, contact opnemen met de dienst wegen via de vermelde gegevens om de zaak uit te klaren. Dit vormt geen reden om deze voorwaarde uit de vergunning te schrappen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Deze afweging maakt dat de initiële beslissing ‘gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning’ wordt omgezet naar een ‘gunstig advies met voorwaarden’.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024037613_beslissing_Groenestaakstraat 64.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad van Thomas Verbeke - Monia Aerts, gelegen te Groenestaakstraat 64, 9030 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Stedenbouwkundige voorwaarden

Inkorten terras

Het vlonderterras moet worden ingekort zodat het terras buiten de kroonprojectie van de meerstammige vlierbes is gelegen.

Aanplanten boom

Er moet minimaal één hoogstammige streekeigen boom (HS12/14) worden geplant ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

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 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 je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater 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 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.

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.

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de staanplaats onder de carport. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit (de rechtse oprit voor de poort) op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd 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.

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

Niet van toepassing.

2024_CBS_09408 - OMV_2024037613 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad - Groenestaakstraat, 9030 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_06604 OMV_2024037613 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad - met openbaar onderzoek - Groenestaakstraat, 9030 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Thomas Verbeke - Monia Aerts met als contactadres Groenestaakstraat 64, 9030 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024037613) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad
- Adres: Groenestaakstraat 64, 9030 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 29 sectie A nr. 402K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

Het perceel ligt in de Groenestaakstraat te Mariakerke. De omgeving kenmerkt zich door eengezinswoningen type vrijstaand. Op het terrein zelf staat een eengezinswoning van 1 bouwlaag met een hellend dak en een bijgebouw. Het perceel is 30,70 m diep en 36,38 m breed.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse, het herinrichten van de tuin met een buitenzwembad en het regulariseren van gerooide bomen.

Schuur

Het terrein is integraal opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 133632) als 'Hoeve met losse bestanddelen' en wordt hierin als volgt omschreven: *'Losstaande hoevegebouwen met oude kern, maar aangepast in de 19de eeuw. Erf oorspronkelijk toegankelijk ten noorden langs ijzeren hek tussen vierkante bakstenen pijlers. Boerenhuis ten zuiden van zes traveeën en één bouwlaag onder zadeldak en ten westen van het erf een grote dwarsschuur van 1885'.*

De opname op de inventaris is gebaseerd op de architecturale en historische waarde van de site. De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed is een aanduiding van de erfgoedwaarde van het pand. Erfgoedwaarde wordt daarbij niet alleen bepaald door het uitzicht van een gebouw, maar heeft meerdere aspecten:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, ritmiek, afwerking en buitenschrijnwerk, van de daken met hun volume en dakafwerkingsmateriaal.
- De dragende structuur: dragende muren, houten dakconstructie, keldergewelven.
- De indeling: kenmerkende plattegrond voor de periode en functie waarvoor het gebouw is opgericht.
- De ruimtelijkheid: die voortvloeit uit de dragende structuur en indeling.

De site werd in twee opgesplitst. De woning in de Groenestaakstraat heeft geen erfgoedwaarde. De overige gebouwen op de site hebben dat wel. Een aantal ervan zijn sterk verbouwd. De schuur die via deze aanvraag wordt omgevormd tot poolhouse is grotendeels in haar oorspronkelijke staat behouden. Op basis van het grondplan en de gevels kunnen we concluderen dat deze schuur in het verleden een doorrijfunctie had van de Groenestaakstraat richting Kollekasteelstraat. De tuingevel heeft nog steeds een poort. Aan de achterzijde werd de oorspronkelijke poort intussen dichtgemaakt. De oorspronkelijke hoeve met alle bijgebouwen en het erf zijn nog steeds afleesbaar en dragen erfgoedwaarde in zich.

In het bijgebouw wenst men een polyvalente ruimte, een fietsenberging, een thuishokantoor en een ontspanruimte in onder te brengen. Hiervoor wordt het dak vernieuwd, een mezzanine

ingericht en meerdere openingen in de gevels gemaakt. Onder de betonplaat van de schuur wordt een kelder voorzien waar de technieken voor het zwembad zullen worden in ondergebracht.

De verharding van de bestaande koer wordt uitbroken. Deze zone wordt groen en onverhard aangelegd.

Zwembad en terras

Er wordt een zwembad geplaatst in de achtertuin met een lengte van 12,80 m, een breedte van 3 m en een diepte van 1,50 m. Het zwembad wordt op 2,40 m geplaatst van de achtergevel van de woning. Aansluitend aan het zwembad wordt een terras (12,50 m diep op 3,50 m breed) aangelegd.

Bomen

Er werden 3 bomen in de linker zijtuin van de woning gerooïd. Via deze aanvraag wenst men het rooien van de bomen te regulariseren. Het gaat om bomen met een stamdiameter tussen de 20 en 30 cm.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen

* Op 21/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 2 loten. (2002 MA 131/00)

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).

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 gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Deze verkaveling werd goedgekeurd op 21/11/2022 met als referentie 2002MA131/00. Volgende zoneringen zijn van toepassing: Zone voor woning, zone voor tuinen en zone voor voortuinstrook.

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling**. De aanvraag wijkt af op het voorschrift omtrent de bestaande schuur. De bestaande schuur dient te worden gerestaureerd en moet zijn bestaande aard en bestemming behouden. In de aanvraag wordt de schuur dermate verbouwd dat er geen sprake is van een restauratie en behoud.

Bijkomend wenst men een vlonderterras aan te leggen in de tuinzone. Echter laten de voorschriften enkel kiezelverharding toe.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie voor het verbouwen van de schuur en een positieve evaluatie voor het terras.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Hemelwater

Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig met een inhoud van 10 000 l. De hemelwaterput is uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Toch wordt er bijkomend een tweede hemelwaterput geplaatst van 10 000 l waarop het dak van het bijgebouw (90 m²) wordt aangesloten. Er wordt in de beschrijvende nota aangegeven dat de daken van aanpalende bijgebouwen ook via deze hemelwaterput zullen worden opgevangen.

Infiltratie

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Mogelijke drainage

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

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.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 april 2024 tot en met 5 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Schuur

Het ontwerp voorziet in het plaatsen van een zwembad in de tuin en het omvormen van de schuur tot poolhouse / polyvalente ruimte / thuishkantoor. Daartoe wordt de bestaande schuur zeer sterk verbouwd. De oorspronkelijke dakstructuur wordt volledig vervangen, waardoor ook de dakvorm zal wijzigen. Verder wordt de draagstructuur grondig gewijzigd (inbrengen ringbalken en binnenspouwblad bv), wordt een mezzanine ingebracht en worden de gevels aangepast. Deze werken zijn zeer vergaand, grijpen op een storende en niet-reversibele manier in op de erfgoedwaarde van deze schuur en zijn vanuit erfgoeddoelpunt dus niet aanvaardbaar.

Er is geen bezwaar tegen het herbestemmen van deze schuur als onderdeel van de woning en tuin. Gelet op de vaststelling op de inventaris is het echter wel noodzakelijk om de erfgoedwaarde van deze schuur daarbij steeds te bewaren. Dit is nu niet het geval. Minstens moeten volgende elementen zichtbaar behouden blijven:

- De dakstructuur (spanten en gordingen). Deze structuur is zeer kenmerkend voor dit type gebouw en moet zichtbaar behouden blijven. De vrije hoogte onder de trekker van het spant is vrij laag. Het inbrengen van een mezzanine in combinatie met behoud van de dakstructuur is vermoedelijk niet mogelijk
- De dragende structuur. Het toevoegen van lichte wanden, of het werken met een box-in-box systeem is wel mogelijk.
- Ook de poortopening is kenmerkend voor de typologie van deze schuur. Ook deze moet behouden blijven. Het maken van bijkomende gevelopeningen kan overwogen worden, op voorwaarde dat de oorspronkelijke architectuur steeds voldoende afleesbaar blijft.

Door de aanpassingen die nodig zijn aan het ontwerp van de schuur, wordt de verbouwing van schuur uit de vergunning gesloten.

Zwembad en terras

Er wordt een zwembad geplaatst in de achtertuin van 38,40 m². Er wordt op het terrein andere verharding zoals de bestaande koer verwijderd. De totale verharding op het terrein wordt gehalveerd. In de nieuwe situatie is er 134 m² aan verharding aanwezig inclusief nieuw terras en zwembad. Het is positief dat er wordt ingezet op ontharding op het terrein. Het vlonderterras zal zich moeten beperken in diepte zodat de verharding buiten de kroonprojectie van de boom komt te liggen (zie onder). Het perceel bekomt, met het beperken van het terras, een terreinbezetting van 34 % wat als maximaal aanvaardbaar wordt beschouwd. Het terras kan in een ander materiaal worden aangelegd dan kiezels.

Bomen

De gerooide bomen kunnen geregulariseerd worden op voorwaarde dat deze gecompenseerd worden. Er moet minimaal één hoogstammige streekeigen boom (HS12/14) worden geplant op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen en dit in het eerstvolgende plantseizoen.

Het is belangrijk de meerstammige vlierbes te beschermen zodat deze behouden kan blijven. Het vlonderterras dient dan ook buiten de kroonprojectie van de boom te worden aangelegd om wortelschade ten gevolge van de fundering te beperken. Het terras wordt via een bijzondere voorwaarde ingekort in de diepte tot buiten de kroonprojectie van de boom.

Mits het uitsluiten van de verbouwing van de schuur, het inkorten van het vlonderterras en het naleven van de bijzondere voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het aanleggen van het zwembad en gedeeltelijk aanleggen van het vlonderterras, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Ongunstig voor het verbouwen van de schuur tot poolhouse omwille van strijdigheden met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

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_2024037613 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 verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad aan Thomas Verbeke - Monia Aerts gelegen te Groenestaakstraat 64, 9030 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende werken worden uit de vergunning gesloten:

- Het verbouwen van de schuur tot poolhouse

Inkorten terras

Het vlonderterras moet worden ingekort zodat het terras buiten de kroonprojectie van de meerstammige vierbes is gelegen.

Aanplanten boom

Er moet minimaal één hoogstammige streekeigen boom (HS12/14) worden geplant ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen.

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 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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
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/richtlijnegeurhinder.

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater 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 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.

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.

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de staanplaats onder de carport. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit (de rechtse oprit voor de poort) op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd 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

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 aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als 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 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 beroepsindiener;
- 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.

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2024 om 16:28:28 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
27/06/2024 14:55:53 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_06604 - OMV_2024037613 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande schuur tot poolhouse en herinrichten van de tuin met een buitenzwembad - met openbaar onderzoek - Groenestaakstraat, 9030 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024037613

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_VBA BB_T_N_01_ terreinprofiel.pdf	C8WpjVtOcZzFVdBTHtYQ==
BA_VBA BB_T_B_01_ bestaand terreinprofiel.pdf	IZ7t9GEPzMdz5UlieS6jpg==
BA_VBA BB_S_N_02_ langse doorsnede D02.pdf	yKhDHjBB/ROD4Blp6qeSlg==
BA_VBA BB_S_N_01_ dwarse doorsnede D01.pdf	48W5cMd+k+Yq6wX/A10P+w==
BA_VBA BB_S_B_02_ bestaande langse doorsnede D02.pdf	rtvns1+z4oQB0BB83FYlJA==
BA_VBA BB_S_B_01_ bestaande dwarse doorsnede D01.pdf	3ZGzXKeSlr+jSQ3zERhoqg==
BA_VBA BB_P_N_03_ verdieping 1.pdf	czPt1eVX4Ngebjvmzjgo6Q==
BA_VBA BB_P_N_02_ gelijkvloersplan.pdf	LnrhU4XiKZBkt45U/ozW+g==
BA_VBA BB_P_N_01_ funderingsplan.pdf	8Su6dRoF0/mftyBvYoffyw==
BA_VBA BB_P_B_03_ bestaande verdieping 1.pdf	yU8fBcljoB5tgtKRWbmPjA==
BA_VBA BB_P_B_02_ bestaande gelijkvloers.pdf	XNOE4E9kub7qdAudSW1uTw==
BA_VBA BB_P_B_01_ bestaande fundering.pdf	54XAJWZNqOeBL67I/W2p6w==
BA_VBA BB_L_N_01_ Legende.pdf	ksy8avffO4L2NSUa139/5w==
BA_VBA BB_I_N_01_ inplanting.pdf	xKkQTmobfBxvY+fsmXnG+A==
BA_VBA BB_I_B_01_ bestaande inplanting.pdf	cezJ3VRp1drXdOcSrndzoQ==
BA_VBA BB_G_N_03_ achtergevel.pdf	m3XlkhEzyjcp1NWjbixW7Q==
BA_VBA BB_G_N_02_ rechtergevel.pdf	ssw1XINrKIs4FtLSJqG2og==
BA_VBA BB_G_N_01_ voorgevel.pdf	Z1IBO4NPdZXUm57Z5vfg5A==
BA_VBA BB_G_B_03_ bestaande achtergevel.pdf	N0kL8ipzZdu8bXk7PQO/Xw==
BA_VBA BB_G_B_02_ bestaande rechtergevel.pdf	Xbop7yvzOhD6NfvZSOcc7g==
BA_VBA BB_G_B_01_ bestaande voorgevel.pdf	3QwHz1EteOiH4AugxbDRhw==