



2024_CBS_09660 OMV_2024104306 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een woonhuis en bijgebouw - zonder openbaar onderzoek - Kluizenaarstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 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 Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Axel Bruneel - An-Sofie Lierman met als contactadres Kluizenaarstraat 21, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024104306) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het renoveren van een woonhuis en bijgebouw
- Adres: Kluizenaarstraat 21, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie A nr. 152W9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op
4 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op een perceel langs de Kluizenaarstraat in de wijk Sluizeken – Tolhuis - Ham. De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Het perceel bevat twee rechtmatig tot stand gekomen woonentiteiten zijnde een duplexappartement aan de straatzijde en een woonhuis in de tuinstrook. In de tuinstrook bevindt zich ook een aangebouwd bijgebouw dat is ingericht als berging. Het woonhuis en berging in de tuinstrook zijn bereikbaar via een onderdoorrit gelegen aan de Kluizenaarstraat. Het woonhuis in de tuinstrook is hierbij beperkt tot de bebouwing gelegen langsheen de rechter perceelsgrens (zijnde het hoekgebouw en de centrale uitbouw). De aanbouw gelegen langsheen de linker perceelsgrens betreft geen onderdeel van de woonfunctie maar betreft loutere bergruimte.

De woning aan de straatzijde kent een bouwtypologie van 3 bouwlagen, gevat onder hellend dak.

Het woonhuis in het de tuinstrook kent een bouwvolume bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak met een aanbouw bestaande uit 1 bouwlaag en lessenaarsdak. De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 6,54m, nokhoogte 9,87m. Gemeten vanaf het maaiveld. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw met lessenaarsdak bedraagt 2,67m, de nokhoogte 4,00m. Het aangebouwde bijgebouw, zijnde de berging, kent een bouwtypologie van 1 bouwlaag, deels afgewerkt met een hellend dak en deels afgewerkt met plat dak. De kroonlijsthoogte voor het gedeelte met hellend dak bedraagt 2,85m, de nokhoogte 4,20m. Gemeten vanaf het maaiveld. De kroonlijsthoogte voor het gedeelte met plat dak bedraagt 4,50m.

De totale kadastrale oppervlakte van het perceel bedraagt 914m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van het woonhuis en bijgebouw (berging) in de tuinstrook. Het woonhuis en bijgebouw worden hierbij verbouwd zonder volume-uitbreidingen. De footprint van de bebouwing blijft ongewijzigd.

Volgende ingrepen worden aan het woonhuis:

- aanpassing van gevelopeningen:

Er worden enkele bestaande gevelopeningen vergroot (noordgevel en zuidgevel), er wordt een nieuwe gevelopening voorzien in de westgevel en er worden 2 bestaande gevelopeningen dichtgemaakt (zijgevel en westgevel). Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een antraciete kleur.

- interne herinrichtingswerken met structurele ingrepen:

Op het gelijkvloers is een inkom, apart toilet, leefruimte, eetruimte, keuken en bergruimte voorzien. Er worden enkele openingen groter gemaakt en een interne wand afgebroken zodat een meer open plan ontstaat. Op de eerste verdieping wordt een nachthal, wasberging met apart toilet, aparte badkamer en slaapkamer voorzien. Er worden 2 deuropeningen

dichtgemaakt en er wordt een deuropening verschoven. Op de onderdakse verdieping wordt een nachthal en 2 slaapkamers voorzien.

- isoleren van de gevels en daken:

De noordgevel en westgevel worden langs buiten geïsoleerd. De isolatie die voorzien wordt langs de buitenzijde blijft beperkt tot maximaal 26cm (inclusief de afwerking). De gevels worden afgewerkt in crepi in een witte kleur. De oost- en zuidgevel worden langs de binnenzijde geïsoleerd. Ook de daken worden geïsoleerd. De bestaande structuren blijven behouden.

Volgende ingrepen worden gepand aan het bijgebouw (berging):

- aanpassing van de gevelopeningen:

Er worden in de oostgevel enkele gevelopeningen groter gemaakt. In de zuidgevel wordt een bestaande gevelopening dichtgemaakt. Het nieuwe schrijnwerk wordt voorzien in aluminium in een antraciete kleur.

- isoleren van de gevels + dak:

De noordgevel, oostgevel en zuidgevel worden langs buiten geïsoleerd. De gevels worden afgewerkt in crepi in een witte kleur. De isolatie die voorzien wordt blijft beperkt tot maximaal 26cm (inclusief de afwerking). Ook het dak wordt geïsoleerd. Het platte dak wordt hierbij ingericht als groendak.

- interne inrichting: er worden enkele niet-dragende wanden voorzien die de ruimte meer opdeelt.

De woonfuncties blijven hierbij binnen de contouren van de rechthoekig tot stand gekomen woonentiteit en in het bijgebouw blijft ingericht als berging (zonder woonfunctie).

Volgens de plannen gebeuren er geen wijzigingen ter hoogte van de scheidingsmuren.

Ontharden buitenruimte

De onbebouwde delen op het perceel zijn op vandaag nagenoeg volledig verhard, met uitzondering van enkele plantenvakken. De aanvraag zet in op het ontharden van de bestaande buitenruimte.

De onbebouwde gedeelten van het perceel (bekeken achter het hoofdgebouw aan de straatzijde) hebben een totale oppervlakte van ca. 160m² (bestaande en nieuwe toestand). In de nieuwe toestand wordt hiervan ca. 106m² als onverharde groene tuinzone ingericht (infiltratiebekken inbegrepen). Er wordt ca. 54m² aan verharding voorzien. Dit in de vorm van terrassen (beton) en wandelpaden (grind).

Rioleringswerken

Het rioolstelsel wordt aangepast, zo wordt er een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Aan de woonegelegenheid aan de straatzijde gebeuren binnen voorliggende aanvraag geen wijzigingen. Wel wordt de riolering voor de gehele site heraangelegd waarbij ook de riolering voor deze woning aan de straatzijde mee wordt aangesloten en het dakoppervlakte van deze woning mee wordt gerekend in de berekening van de hemelwaterput en infiltratievoorziening.

Voor het totale project, zijnde de woning aan de straatzijde en de woning en aangebouwde

bergingen in de tuinstrook, worden in totaal 3 aaneengeschakelde hemelwaterputten voorzien met elk een capaciteit van 5.000 liter. De totale capaciteit bedraagt 15.000 liter. 1 put wordt nabij de woning in de schil voorzien, de 2 overige putten worden achteraan, bij de bebouwing in de tuinstrook voorzien. De overloop van deze hemelwaterputten wordt aangesloten op een bovengronds infiltratiebekken. De infiltratieoppervlakte bedraagt 18,66m², het buffervolume bedraagt 3.240 liter. Er wordt een nieuwe septische put voorzien met een capaciteit van 3.000 liter.

2. HISTORIEK

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

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 met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BINNENSTAD - DEEL TOLHUIS, goedgekeurd op 4 augustus 1989, en is bestemd als klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern en Zone A voor woningen.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, 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.

HEMELWATERPUT

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte, met uitzondering van het gedeeltelijk ontharden van de bestaande buitenruimte. Er gebeuren wel werken aan de afwatering waardoor de aanleg van een hemelwaterput verplicht is.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden voor de woning aan de straatzijde bedraagt 41,27m². Hiervoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5.000 liter.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet worden gebracht voor de eengezinswoning in 2^{de} bouwzone bedraagt 100,64m². Hiervoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 7.500 liter.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 86,09m² voor het bijgebouw (berging) (waarvan 76,31m² als groendak aangelegd. Het buffervolume van het groendak wordt nergens gespecificeerd). Hiervoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 8.600 liter (minimum 100 liter/m²).

Dit brengt het totale aandeel aan noodzakelijke volume aan hemelwaterputten op minimaal 5.000 liter voor de woning aan de straatzijde en op 16.100 liter voor de bebouwing in het binnengebied (woning + aangebouwde bergingen).

Het project voorziet in 3 aaneengeschakelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 15.000 liter. Hierbij wordt bij de woning aan de straatzijde een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien en voor de bebouwing in de tuinstrook (woning + aangebouwde bergingen) 2 gekoppelde hemelwaterputten met een totale capaciteit van 10.000 liter.

Voor de woning aan de straatzijde wordt de hemelwaterput voldoende groot gedimensioneerd. Voor de bebouwing in de tuinstrook (woning + aangebouwde bergingen) wordt het algemeen nuttig hergebruik (ANG) berekend op 4.920 liter / maand.

(eengezinswoning met 3 slaapkamers: (17+15+4+5) x 4 x 30 = 4.920 liter / maand; voor de bergingen is geen hergebruik aanwezig).

Gelet op bovenstaand nuttige hergebruik kan akkoord gegaan worden met een hemelwaterput van 10.000 liter voor de bebouwing in het binnengebied. De gebruiksmogelijkheden staan namelijk niet in verhouding tot een hemelwaterput met een capaciteit van 16.100 liter.

De hemelwaterputten moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

INFILTRATIEVOORZIENING

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

Het afwaterende dakoppervlakte bedraagt 228m² waarvan 30m² in vermindering gebracht kan worden omwille van de hemelwaterput (slechts eenmalig). Het in rekening te brengen afwaterend oppervlak bedraagt 198m². Volgens de verordening moet er een infiltratievoorziening geplaatst worden met een infiltratie-oppervlakte van 15,84m² en een buffervolume van 6.534 liter.

De voorziene wadi (infiltratieoppervlakte van 18,66m² en buffervolume van 3.240 liter) voldoet hier **niet** aan. Het buffervolume is te klein. Er wordt geen afwijking gemotiveerd.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de infiltratievoorziening in overeenstemming moet worden gebracht met de gewestelijke hemelwaterverordening.

OMGEVINGSWERKEN (VERHARDING)

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

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, mits toepassing van bovenstaande maatregelen, de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De vooropgestelde ingrepen blijven beperkt binnen het bestaande volume waardoor de ruimtelijke impact beperkt is. Het vergroten van de gevelopeningen is aanvaardbaar en heeft een gunstige invloed op de woonkwaliteit van de woning enerzijds, en het gebruiksgenot en de toegankelijkheid van de berguimtes anderzijds. Het dichtmaken van enkele bestaande gevelopeningen heeft geen negatieve invloed op de lichtinval van de woning.

Door de herinrichting binnen de bestaande woning, ontstaat bovendien een meerwaarde in wooncomfort over de gehele woning. De vernieuwde indeling beantwoordt aan meer hedendaagse comforteisen. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

Het isoleren van de gevels en daken zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort als de energie-efficiëntie van het de woning en bijgebouw. De gevels worden op een kwalitatieve manier afgewerkt. Het voorzien van gevelisolatie met een maximale dikte van 26cm kan inderdaad gezien worden als een verbouwing binnen het bestaande volume en is bijgevolg aanvaardbaar.

De aangevraagde werken hebben geen impact op het straatbeeld van de Kluzenaarstraat. Bijgevolg is er geen impact op de omgeving. Vanuit deze afweging is er vanuit erfgoedogpunt geen bezwaar tegen het voorstel.

De aanvraag voorziet verder in het deels ontharden van de bestaande buitenruimte. Dit is een gunstige ingreep en heeft een positieve invloed op de woonkwaliteit op voorliggend perceel. Hoewel wordt betreurd dat er niet meer wordt ingezet op ontpitting achter het hoofdgebouw aan de straatzijde, wordt de ingreep evenwel als gunstig beoordeeld.

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_2024104306_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 renoveren van een woonhuis en bijgebouw aan Axel Bruneel - An-Sofie Lierman gelegen te Kluizenaarstraat 21, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Inrichting bijgebouwen

De inrichting van de bijgebouwen langsheen de linkerperceelsgrens tot een woonbestemming is niet toegelaten. Deze bijgebouwen moeten blijvend ingericht worden als berging.

Hemelwaterput

De hemelwaterputten moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening:

Er moet een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening worden geplaatst die in overeenstemming is met de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Deze infiltratievoorziening moet een minimale infiltratie-oppervlakte hebben van 15,84m². Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 6.534 liter. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op deze bovengrondse infiltratievoorziening.

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.

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 in de gracht te lozen 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 60cm. 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 voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2024_CBS_09660 - OMV_2024104306 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van een woonhuis en bijgebouw - zonder openbaar onderzoek - Kluizenaarstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024104306

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.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_BLG-woonhuis_P_N_4 plan dak nieuw.pdf	XeOcCQX0rJsFLwQSt6NVxA==
BA_BLG-woonhuis_P_N_4 plan +2 nieuw.pdf	HFh0fzVB7n8eefn7UGNRRw==
BA_BLG-woonhuis_P_N_3 plan +1 nieuw.pdf	Hhc9lIMvQolpxrd346PE2Q==
BA_BLG-woonhuis_P_N_2 plan 0 nieuw.pdf	LNGly60Pp+X0/jLvg9eIEg==
BA_BLG-woonhuis_P_N_1 plan -1 nieuw.pdf	ppZP7F/WfwGpQm3l30rQeg==
BA_BLG-woonhuis_P_B_4 plan dak bestaand.pdf	I07uWLESO3HYu3HPt9UwWA==
BA_BLG-woonhuis_P_B_4 plan +2 bestaand.pdf	u5Vfm/urdXEitfFc8ET9Aw==
BA_BLG-woonhuis_P_B_3 plan +1 bestaand.pdf	3ALIZI4woBKbsZWhld+nuw==
BA_BLG-woonhuis_P_B_2 plan 0 bestaand.pdf	HYJ9e9/PAGdfFeppaUgzDw==
BA_BLG-woonhuis_P_B_1 plan -1 bestaand.pdf	d2onSjcADJL2P2an7piUdg==
BA_BLG-woonhuis_I_N_1 inplantingsplan nieuw.pdf	TYgefpylxUL9LsIFWFeEoQ==
BA_BLG-woonhuis_I_B_1 inplantingsplan bestaand.pdf	YxhEQ1pfim4tEMFincPgjw==
BA_BLG-woonhuis_G_N_4 gevel noord-2 nieuw.pdf	s89KJKjW3vyWUIWqf4pVdg==
BA_BLG-woonhuis_G_N_3 gevel zuid nieuw.pdf	ffuwtnaQ4iPzafEM3ZrewA==

BA_BLG-woonhuis_G_N_2 gevel noord-1 nieuw.pdf	FeJXnaySdWLUtTL258O67g==
BA_BLG-woonhuis_G_N_1 gevel oost nieuw.pdf	Ljy1I2qZt9uFjNqpY6DyjQ==
BA_BLG-woonhuis_G_B_4 gevel noord-2 bestaand.pdf	mbgx3/vXPxnsNwuvKkwzpa==
BA_BLG-woonhuis_G_B_3 gevel zuid bestaand.pdf	PoGARz/iAGhPWvfxBnDwNw==
BA_BLG-woonhuis_G_B_2 gevel noord-1 bestaand.pdf	SQckyZ2tpCzIafu2MIhUxQ==
BA_BLG-woonhuis_G_B_1 gevel oost bestaand.pdf	+Fhnuw2s6cK4qSCQPtnFTw==
BA_BLG-woonhuis_D_N_2 dak en gevel hoofdvolume.pdf	HctVVEok3Nkydl/365v2wA==
BA_BLG-woonhuis_D_N_1 dak en gevel keukenvolume.pdf	S9UZhmc767JZgQcqtYgK5w==
BA_BLG-bijgebouw_P_N_3 plan dak nieuw.pdf	brmkzDNMm5jLloM4AOYQCQ==
BA_BLG-bijgebouw_P_N_2 plan 0 nieuw.pdf	tP7YfHcgDTGTN+SFRc1dUA==
BA_BLG-bijgebouw_P_N_1 plan -1 nieuw.pdf	i2lvUAjp7aplkwAutLXaA==
BA_BLG-bijgebouw_P_B_3 plan dak bestaand.pdf	6L8o/G0pqhx/fzMyoiJB6g==
BA_BLG-bijgebouw_P_B_2 plan 0 bestaand.pdf	iZtRmkd2lk2q+UH32ADggA==
BA_BLG-bijgebouw_P_B_1 plan -1 bestaand.pdf	2jOoO+Yi6SfF6sURr8GtYw==
BA_BLG-bijgebouw_G_N_3 gevel zuid nieuw.pdf	Ulu86k4IXL2C0rzkoky+A==
BA_BLG-bijgebouw_G_N_2 gevel noord nieuw.pdf	FsNuNc+Pwnu6DVfa7ZuH1w==
BA_BLG-bijgebouw_G_N_1 gevel west nieuw.pdf	tfY6NtC32fHeuArzqQH/og==
BA_BLG-bijgebouw_G_B_3 gevel zuid bestaand.pdf	Hu+x5TFJGVdt343Z4bvanQ==

BA_BLG-bijgebouw_G_B_2 gevel noord bestaand.pdf	XwXaVipTAkSE7Mcyj34NrbQ==
BA_BLG-bijgebouw_G_B_1 gevel west bestaand.pdf	mt+RWXoBq+g90IqO+zs5VA==
BA_BLG_T_N_1 terreinprofiel nieuw.pdf	rqh84IToqr/DDeJhtDSfIQ==
BA_BLG_T_B_1 terreinprofiel bestaand.pdf	6HqkQAjmZs5MHm5atLx6aw==
BA_BLG_L_B_3 legende gevels.pdf	o6DAoUrKFow8qY5mz7dCHg==
BA_BLG_L_B_2 legende plannen en snedes.pdf	2CnypPgR9RhFjSByREZA1g==
BA_BLG_L_B_1 legende inplantingsplan en terreinprofiel.pdf	AfgRpeDQGqItfmWDu9CvLg==
BA_BLG_GS_N_1 gevelschema nieuw.pdf	+Jg7cVOGgdymI34N60Lbnw==
BA_BLG_GS_B_1 gevelschema bestaand.pdf	33461gltobEFvZy1TnDI0w==
BA_BLG_D_N_1 detail infiltratiebekken.pdf	yFSDXBZFLA2++PowPOAXEg==