



2024_CBS_11485 OMV_2024086437 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Kaatje De Langhe - Wouter Gheyle met als contactadres Scheldestraat 139, 9040 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024086437) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning
- Adres: Scheldestraat 139, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1141H5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Scheldestraat in de wijk 'Dampoort' in deelgemeente Sint-Amandsberg. De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de hoofdgebouwen tellen overwegend 2 tot 3 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen. Links van het te verbouwen pand staat een meergezinswoning met 4 bouwlagen, rechts een eengezinswoning met 3 bouwlagen.

Morfologie bouwperceel

- * Afmetingen perceel: Oppervlakte +/- 132 m², straatbreedte: 5,13 m.
- * Type bebouwing: Rijbebouwing.
- * Functie van het pand: Eengezinswoning.
- * Volume hoofdgebouw: 3 bouwlagen met zadeldak, diepte: 8,90 m.
- * Volume aanbouwen (diepte gemeten inclusief het hoofdgebouw): Op de gelijkvloerse bouwlaag: een maximale bouwdiepte van 14,90 m. Op de 1^e en 2^e verdieping rechts: een maximale bouwdiepte van 13,90 m.
- * Oppervlakte buitenruimte: +/- 42 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

Het verbouwen van een eengezinswoning, met behoud van de functie.

Aanpassingen bouwvolumes, gevels, indeling en scheidingmuren

Volume:

- * Hoofdgebouw: Wordt niet gewijzigd.
- * Aanbouwen:
 - Bestaande aanbouw rechts 1^e en 2^e verdieping: Wordt niet gewijzigd.
 - Gelijkvloerse bouwlaag: de bestaande aanbouwen worden gesloopt. Er wordt een nieuw bijgebouw opgericht dat perceelsbreed is, een schuine achtergevel heeft, met rechts een bouwdiepte van 14,90 m diep en links 14,03 m diep (inclusief het hoofdvolume). De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag. Het dak is een hellend. De dakrandhoogte meet aan de rechter zijperceelsgrens 4,03 m en aan de linker zijperceelsgrens 3,03 m hoog boven het trottoirpeil.
 - Eerste verdieping: Er wordt links een kleine aanbouw voorzien, met tegen de linker zijperceelsgrens een diepte van 0,94 m en rechts op eigen terrein een diepte van 1,30 m. Het dak is plat en heeft een dakrandhoogte van 7,09 m boven het trottoirpeil.

Gevels en daken:

- * Voorgevel hoofdgebouw: Er worden geen aanpassingen voorzien.
- * Achtergevels:
 - Hoofdgebouw (2^e verdieping links) wordt geïsoleerd en bekleed met wit/beige crepi.
 - De nieuwe aanbouw links op de 1^e verdieping krijgt een groot breed raam. Het gevelmateriaal is een groene aluminium plaat.

- De gelijkvloerse aanbouw wordt volledig in glas voorzien, in het dak komen 3 grote dakvlakramen.

Indeling:

- * De gelijkvloerse bouwlaag: Binnen het hoofdgebouw komen een inkom en trappenhuis, een fietsstalling/wasplaats, een toilet en een eetruimte. In de aanbouwen komt de keuken.
- * De 1^e verdieping: Binnen het hoofdgebouw komt een grote leefruimte. In de nieuwe uitbouw links komt een vide naar de keuken. In de bestaande aanbouw rechts wordt een koffie-corner en een niet gedetailleerde ruimte ingericht na het verdwijnen van de keuken.
- * De 2^e verdieping: Binnen het hoofdgebouw komt 1 slaapkamer en een bureau. In de rechter aanbouw wordt een badkamer ingericht.
- * De dakverdieping: Hier komt 1 slaapkamer.

Profielen scheidingsmuren (bouwhoogten refereren naar het trottoirpeil):

Het profielen van de rechter scheidingsmuur wordt gewijzigd: tussen een bouwdiepte van 13,90 m en 14,90 m wordt de muur met 0,92 m verhoogd naar 4,03 m.

Aanpassingen buitenruimte

De buitenruimte verkleint zeer beperkt naar 40,8 m². Er wordt een verharding van 11 m² voorzien.

Aanpassingen riolering / waterhuishouding

De bouwheer voorziet een gescheiden rioleringsstelsel. Er wordt een beerput voorzien, een hemelwaterput (5.000 L). Er worden geen groendak voorzien.

Op de plannen wordt een infiltratiekom voorzien (oppervlakte 1,4 m, inhoud 200 L), maar de bouwheer vraagt wel een afwijking om deze infiltratiekom niet te moeten plaatsen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 24/03/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een dakvenster. (1971 SA 021)
- * Op 24/01/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een eengezinswoning tot een eengezinswoning. (2001/60220)
- * Op 22/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een rijwoning. (2012/60012)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'SA 5-5 NIJVERHEIDSKAAI', goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als: 1) zone voor gesloten bebouwing en 2) zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is strijdig met voorschriften van het BPA.

De afwijkingen hebben betrekking op:

1/ Bouwhoogte gelijkvloers bijgebouw:

BPA: De bouwhoogte van een bijgebouw moet liggen tussen 2,70 m en 3,20 m boven het trottoirpeil.

Ontwerp: Het bouwvolume reikt tot een hoogte van 4,03 m boven het trottoirpeil.

2/ De bouwhoogte van de uitbouw van het hoofdgebouw op de 1^e verdieping.

BPA : De bouwhoogte van een bijgebouw moet liggen tussen 5,40 m en 6,40 m boven het trottoirpeil.

Ontwerp: De dakrand van het platte dak reikt tot een hoogte van 7,09 m boven het trottoirpeil.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften worden juridische en ruimtelijk positief beoordeeld:

1/ Bouwhoogte gelijkvloers bijgebouw

De ophoging van de rechter scheidingsmuur betreft enkel een diepte van 1,0 m lang, tot een bouwdiepte van 14,90 m. Dit is beduidend minder diep dan de maximale toegelaten diepte van 18,0 m voor gelijkvloerse bijgebouwen volgens het BPA en reikt ook niet dieper dan het aanpalende bijgebouw van de rechter buur tegen deze scheidingsmuur. Bovendien leunt deze bouwhoogte duidelijk dichterbij 1 bouwlaag dan bij 2 bouwlagen. Op het aanpalende perceel zal geen noemenswaardige negatieve impact ontstaan.

2/ De bouwhoogte van de uitbouw van het hoofdgebouw op de 1^e verdieping.

De uitbreiding bevindt zich tot een diepte van maximaal 10,2 m, dus binnen de zone voor hoofdgebouwen die reikt tot maximaal 12,0 m. De bouwhoogte voor 2 bouwlagen wordt overschreden, maar is lager dan de toegelaten 3 bouwlagen zoals toegelaten in het BPA en zal bijgevolg ook minder hinder veroorzaken naar de linker aanpalende eigendom toe.

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 werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.2 : Beperken van verhardingen

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Ontwerp : Niet duidelijk op de plannen.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

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

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 situeert zich in het afstroomgebied van de 'Schelde' (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio Centraal). 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**

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een nieuw gelijkvloers aanbouwwolume. Deze heeft quasi dezelfde oppervlakte als de bestaande bebouwing.

Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Op het perceel is onder de wasplaats een hemelwaterput aanwezig, deze blijft behouden.

-> Als bijzondere voorwaarde wordt gesteld: De hemelwaterput moet behouden blijven en worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

- **VERHARDING**

-> De terrasverharding moet beantwoorden aan volgende vereisten: De verhardingen moeten waterdoorlatend worden aangelegd (en mag geen helling hebben van meer dan 2%) en deze niet-waterdoorlatende verhardingen moet kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

- **INFILTRATIEVOORZIENING**

Het perceel is groter dan 120 m², namelijk 134 m².

Bijgevolg dient een infiltratievoorziening te worden aangelegd.

Deze infiltratievoorziening is voorzien op de plannen, met een inhoud van 120 L.

Echter : De bouwheer vraagt alsnog om een afwijking te verkrijgen om géén infiltratiekom te moeten voorzien, dit op basis van een bodemanalyse met betrekking tot het perceel, waaruit blijkt dat de bodem van het perceel sterk vervuild is met zware metalen. Op grond van de analyse vragen zij een afwijking om geen infiltratiekom te plaatsen, aangezien het juist de bedoeling is de bodem te bedekken en niet bloot te stellen.

-> Op basis van deze motivatie kan een positief advies worden gegeven om geen infiltratiekom te moeten plaatsen.

- **BUFFERVOORZIENING**

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.

- **BODEM**

-> Er worden geen bodemwerken voorzien.

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

- * Er is geen waardevol groen aanwezig.
- * De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.
- * Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.
- * Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

-> Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 september 2024 tot en met 23 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'. Dit is conform met de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Bouwvolumes en scheidingsmuren

- * De uitbreiding van de 1^e verdieping links reikt lager en niet dieper dan 2,0 m voorbij het aanpalende hoofdgebouw en valt binnen de toegelaten bouwdiepte volgens de voorschriften van het BPA.
- * De nieuwe bouwhoogte van het gelijkvloerse bijgebouw zal over 1,0 m lengte 4,03 m hoog meten boven het trottoirpeil. Dit is een iets hogere bouwhoogte voor gelijkvloerse bijgebouwen. Maar gelet op de beperkte lengte, de bouwdiepte tot 14,90 m en het feit dat dit volume ook niet dieper dan het aanpalende bijgebouw van de rechter buur tegen deze scheidingsmuur, kan er geoordeeld worden dat . Op het aanpalende perceel zal geen noemenswaardige negatieve impact ontstaan.
- * Het profiel van de rechter scheidingsmuur moeten voor het oprichten van het nieuwe

bijgebouw worden aangepast. De extra bouwhoogten en -diepten vallen binnen aanvaardbare normen.

Er kan gesteld worden dat de aanpalende percelen niet te sterk ingebouwd worden en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

De eigenaars van de 2 aanpalende percelen hebben geen bezwaar ingediend.

Bijgevolg kan de bouwhoogte aanvaard worden.

-> *Het ontworpen bouwvolume kan aanvaard worden.*

Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting:

De open dagleefruimten (keuken en eetplaats) op de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel. Ook de binding met de leefruimte op de 1^e verdieping - via een vide - is positief.

De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

Het plaatsen van een groot raam in de achtergevel van het bijgebouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

Voorgevel / openbaar domein

Gezien de garage niet meer gebruikt wordt voor het stallen van een auto, zal de oprit in het trottoir verwijderd worden door de stad Gent.

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_2024086437_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 verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning aan Kaatje De Langhe - Wouter Gheyle gelegen te Scheldestraat 139, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Hemelwaterput

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

Terras-verharding

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

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 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 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 septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

Openbaar domein

Oprit te verwijderen:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit 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

Opbouw:

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

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Rookmelder

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

Drinkwaterinstallatie

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11485 - OMV_2024086437 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning - met openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024086437

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_verbouwing_P_B_1_eerste verdiep.pdf	fIAIBse0u9YexNXI6SYQpw==
BA_verbouwing_P_N_-1_riolering.pdf	/qxwiCnSfCBcS1FLxZphgA==
BA_verbouwing_P_N_0_gelijkvloers.pdf	M0M3XSsu+cu4vGQCw2A9dA==
BA_verbouwing_P_N_3_dakverdiep.pdf	koLvR05BcXkqu+8nYtKAag==
BA_verbouwing_P_B_0_gelijkvloers.pdf	SLtNiMvlrtd+98/ala4a7w==
BA_verbouwing_P_B_3_dakverdiep.pdf	OprRtHijv5abfKNhME2zw==
BA_verbouwing_P_N_2_tweede verdiep.pdf	gkan7OfNdbHDY8Hfv6XaFg==
BA_verbouwing_P_B_-1_riolering.pdf	PCVAT16P/TJd64FHBB0mpA==
BA_verbouwing_P_B_2_tweede verdiep.pdf	0gE70vFRYUXAP34yiBjVFw==
BA_verbouwing_P_N_1_eerste verdiep.pdf	SnzwUZirNrm3YwdfDBejxA==
BA_verbouwing_G_B_1_voorgevel.pdf	UrrDJPq1/nifVmplnfpU9A==
BA_verbouwing_G_N_2_achtergevel.pdf	8K1XeoM23lpFSDH6jCqxcQ==
BA_verbouwing_G_N_1_voorgevel.pdf	1Wrx9xdveow32YlrBozaSw==
BA_verbouwing_G_B_3_zijgevel.pdf	jZ959ttKQArJOcz9zbxI0g==

BA_verbouwing_G_B_2_achtergevel.pdf	bZ1eWdGY4bul2Sq2T2IGCw==
BA_verbouwing_L_N_1_legende.pdf	zWRY0tZ4Xaox9wT8UVKzuA==
BA_verbouwing_L_B_1_legende.pdf	ZVnleX5SNTTo/ipH/6AIRjA==
BA_verbouwing_S_B_1_snedede A-A.pdf	6cz/i4685IndkPyjbjSsjA==
BA_verbouwing_S_N_1_snedede A-A.pdf	Ku4cvSRcW7H5uEgB+oZatA==
BA_verbouwing_S_N_2_snedede B-B.pdf	tPULB3b+VWzCTCSla6V9HQ==
BA_verbouwing_S_N_3_snedede C-C.pdf	JVTo4uJZA9F3i6fmvWtm1w==
BA_verbouwing_S_B_2_snedede B-B.pdf	mG1GYjjQ2HDFTmlyP6SMqA==
BA_verbouwing_T_N_2_terreinprofiel B.pdf	ohq3eaUq7n68yYDO4cfACQ==
BA_verbouwing_T_N_1_terreinprofiel A.pdf	lrOmnjmDmDwyca/sU6N6SQ==
BA_verbouwing_T_B_2_terreinprofiel B.pdf	inRABMI/Gn4I5gWwAgBQMw==
BA_verbouwing_T_B_1_terreinprofiel A.pdf	HfSsM/Dz3+tuXMwKRj0evw==
BA_verbouwing_I_B_1_inplantingsplan.pdf	vBqbwCNgCyrCkMPSpqJIJw==
BA_verbouwing_I_N_1_inplantingsplan.pdf	7nv4tobBaGq4vp4sySTCLw==