



2024_CBS_03585 OMV_2024010424 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 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; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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 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?

Mevrouw Wanda Lauwers met als contactadres Scheldestraat 23, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024010424) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Scheldestraat 23, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nr. 1156T4

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 2 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich langs de Scheldestraat in de wijk 'Dampoort'. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing, opgebouwd uit 3 en meer bouwlagen met een hellend dak.

ERFGOEDWAARDE

Het pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven:

'Dit burgerhuis in neoclassicistische stijl met achterliggende paardenstal en brouwerij werd in 1906 ontworpen in opdracht van de Gentse brouwer Léon De Ruyter, die toen in de Joseph Plateaustraet 11 woonde.

Dit gedeelte van de Scheldestraat bestaat uit een heterogene bebouwing van rijwoningen van overwegend drie bouwlagen. De woning valt door haar opmerkelijke gevelbreedte op tussen de overige panden, die doorgaans slechts twee traveeën tellen.

De rijwoning telt drie traveeën en drie bouwlagen onder een asymmetrisch pannen zadeldak met de nok parallel aan de straat. De bepleisterde en geschilderde lijstgevel met lage hardstenen plint met getoogde keldergaten wordt bovenaan afgelijnd door een geprofileerde houten kroonlijst. Horizontale accenten worden gelegd door imitatiebanden op de gelijkvloerse verdieping, geprofileerde waterlijsten, parallelle banden en hardstenen en beschilderde cordons.

De nadruk van het ontwerp ligt op de risaliterende poorttravee aan de linkerzijde die bekroond is met een houten geprofileerd fronton, steunend op twee rijk gedecoreerde consoles. Volgens de bouwplannen werd een piron als bekroning van het fronton voorzien. Alle gevelopeningen zijn getoogd en voorzien van recent vensterschrijnwerk, vormgegeven naar historisch model, met uitzondering van dit van de bovenverdieping. De vensters zijn per verdieping identiek, waarbij deze op de bovenverdiepingen gevat zijn in een geprofileerde omlijsting en deze op de tweede verdieping bovendien bekroond zijn met een centrale, gedecoreerde sluitsteen. De bouwplannen voorzagen ook sluitstenen voor de vensters op de eerste verdieping. Links op de benedenverdieping is een brede houten vleugelpoort met bovenlicht uitgewerkt, geflankeerd door hardstenen schamppalen en naast een sobere voetschraper in de plint. De vormgeving van de poort wijkt af van de bouwplannen, mogelijk werd ze vervangen.

De woning kreeg volgens de weinig gedetailleerde bouwplannen een enkelhuisindeling mee. De poort geeft uit op een brede doorrit die de gehele linkerzijde van de woning inneemt en die uitgaat op de achterliggende koer. Vanuit deze doorrit is aan de rechterzijde een traphal bereikbaar, die uitgaat op een kamer langs de straatzijde en een kamer langs de achterzijde. Een smalle gang verbindt de traphal met de smallere lage aanbouw. De bovenverdiepingen zijn identiek en symmetrisch ingedeeld. Hierbij worden twee kamers langs de straatzijde door de gevelbrede traphal gescheiden van twee kamers langs de achterzijde. Verder is de woning deels onderkelderde.

Op de bouwplannen is te zien dat het opmerkelijk lange perceel achter de woning verdere bebouwing bevat, waarbij het perceel afgesloten wordt door een brouwerij in een afzonderlijk volume. Van dit volume zijn geen gevelaanzichten beschikbaar, maar op de doorsnede is te zien dat het over een volledig onderkelderd gebouw gaat van twee bouwlagen onder een zadeldak. De interieurindeling is opgedeeld in twee grote open ruimtes, overspannen met een ligger die centraal door een kolom ondersteund wordt. Tussen de brouwerij en het woonhuis is een kleine paardenstal aanwezig, opgebouwd in neo-Vlaamserenaissance-stijl met trapgeveltje boven de centrale dakkapel.

Stadsarchief Gent, Bouwaanvragen Sint-Amandsberg, BA-SA, 1906-1318A.

POELMAN R. 1996: *Terugblik op Sint-Amandsberg, Oostakker, 367.*

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

MORFOLOGIE

Het perceel in kwestie is ca. 1050m², heeft een totale diepte van 72m10 bij een breedte van ca. 8m52 aan de straatkant en van ca. 28m50 achteraan het perceel. Het hoofdgebouw langsheen de straatkant bestaat uit 3 bouwlagen met een hellend dak. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is voorzien tot op een diepte van 28m90 met een breedte van 5m90 ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Ter hoogte van de linker perceelsgrens is er op de gelijkvloerse verdieping een gemeenschappelijke inkom/doorrit aanwezig met een breedte van ca. 2m94. Deze blijven integraal behouden en maken geen deel uit van deze aanvraag. Achter de woning is er een grote tuinzone aanwezig.

De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van uitgevoerde werken aan het bijgebouw. Deze is voorzien ter hoogte van de rechter perceelsgrens op een diepte van ca. 42m10 (gemeten vanaf de rooilijn). Het bijgebouw is ca. 11m07 breed en ca. 9m94 diep en bestaat uit 2 bouwlagen met een hellend dak. De gelijkvloerse verdieping is voorzien van een zorgwoning en berging met toegang tot de kelder. De eerste verdieping is voorzien van een hobbyruimte/atelier.

Er werd tussen het aanbouwvolume van het hoofdgebouw en het bijgebouw een pad bestaande uit betontegels voorzien. Dit pad is voorzien tot tegen de achtergevel van het bijgebouw. In functie van de bereikbaarheid van de eerste verdieping werd er tegen de achtergevel een evacuatietrapp en bijhorend terras voorzien. Deze is voorzien op 3m18 van de rechter perceelsgrens en 17m42 van de linker perceelsgrens. De trap is 2m70 lang en 1m02 breed en het terras is 4m57 en 1m50 breed.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 15/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het wegbreken van 2 muren. (1962 SA 10.850)
- Op 03/03/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van lichtreclame. (1966 SA 12.170)
- Op 26/03/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het gedeeltelijk slopen van een nijverheidsgebouw. (1990/60156)

Omgevingsvergunningen

- Op 15/06/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 2 bomen. (OMV_2023053972)

Meldingen

- Op 25/07/2019 werd akte genomen van het creëren van een zorgwoning. (OMV_2019087324)
- Op 13/04/2023 werd akte genomen van het stopzetten van een zorgwoning. (OMV_2023042744)
- Op 27/04/2023 werd akte genomen van het creëren van een zorgwoning. (OMV_2023052775)

Handhaving

Er werd op 25/08/'22 een stedenbouwkundig misdrijf vastgesteld:

- 1/ Er zijn voorbereidende werken aangevat voor de inrichting van een zorgwoning, o.a. het voorzien van elektriciteit en sanitaire leidingen.
- 2/ Intern de dakconstructie werd een houten roostering toegevoegd als plafond/draagvloer.

Er werd op 30/08/'22 een aanmaning verstuurd voor:

- Het indienen van een regularisatiedossier/meldingsdossier.

Op 27/05/2023 werd er melding gemaakt van bijkomende werken in uitvoering:

- Het plaatsen van een metalen buitentrap achteraan het bijgebouw voor het verlenen van een externe toegang tot de bovenverdieping i.p.v. een interne trap binnenin de zorgwoning.

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 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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 Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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 bijgebouw in de tuinzone deels uitgebreid met een uitpandig terras en trapvolume. Er wordt aangetoond dat er hergebruik van hemelwater mogelijk is door het voorzien van een buitenkraan, zorgwoning met keuken, badkamer en wasmachine. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten dienen minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte te bedragen. Het in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt ca. 105m² voor het bijgebouw, waardoor er een hemelwaterput met een minimumcapaciteit van 10.500l dient te worden voorzien.

Echter wordt er opgemerkt dat het hellende dak van de aanbouw bij het hoofdgebouw ook wordt aangesloten op de hemelwaterput. Het dakoppervlakte hiervan bedraagt 92m², waardoor er een bijkomende hemelwaterput van 7.500l moet worden voorzien. Dit brengt de minimumcapaciteit van de hemelwaterput op 18.000l. In de aanvraag worden er echter 3 hemelwaterputten van elk 5.000l voorzien, waardoor de aanvraag hier niet aan voldoet. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er een hemelwaterput moet worden voorzien

met een minimumcapaciteit van 18.000l. De hemelwaterput dient te worden uitgerust 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 infiltratievoorziening aangelegd moet worden. In de aanvraag is de overloop van de hemelwaterput aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 11,55m² en een buffervolume van 2.310l. Het totaal in rekening te brengen dakoppervlak bedraagt 197m² (aanbouw hoofdgebouw en bijgebouw). Indien er een hemelwaterput met hergebruik aanwezig is, mag de afwaterende oppervlakte met 30m² verminderd worden. Dit brengt het totaal in rekening te brengen dakoppervlakte op 167m². Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat hiervoor een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 13,36m² en een buffervolume van minimum 5.511l dient te worden 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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beperkt zich tot het bijgebouw gelegen in de tuinzone. Dit bijgebouw behoort tot de oorspronkelijke bouwfasen en deed dienst als brouwerij. Volgens de originele bouwaanvraag ging het om een onderkelderd gebouw van twee bouwlagen onder een zadeldak. De interieurindeling was opgedeeld in twee grote open ruimtes, overspannen met een ligger die centraal door een kolom ondersteund wordt. Volgens de foto's die aan de aanvraag zijn toegevoegd blijkt het gebouw in het verleden reeds verbouwd geweest te zijn, wat een impact heeft gehad op het oorspronkelijke gevelbeeld.

De aanvraag betreft de regularisatie van het plaatsen van een stalen buitentrap en bijhorend terras in functie van de inrichting van een zorgwoning op de gelijkvloerse verdieping en een hobbyruimte op de eerste verdieping. De aanvraag heeft geen betrekking op het hoofdvolume aan de straatzijde. Aangezien het om een stalen buitentrap en terras gaat die op termijn terug verwijderd kan worden (reversibele ingreep) en er geen structurele aanpassingen aan het gebouw werden gedaan, kan er vanuit erfgoeddoogpunt akkoord gegaan worden met het ontwerp tot regularisatie. Verder betreft het hier een beperkte constructie. De trap en terras worden beschouwd als uitbreiding van de bouwdiepte. Echter is een toename van de bouwdiepte op dergelijke diepte op het perceel niet gebruikelijk. Doordat het hier gaat om een groot perceel kan er ruimtelijk wel akkoord worden gegaan met deze toename in bouwvolume. Verder is de bijkomende structuur voorzien in een waterdoorlatend materiaal en houdt deze voldoende afstand van de perceelsgrenzen waardoor de impact op de directe omgeving beperkt blijft.

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_2024010424_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 regulariseren van het verbouwen van een eengezinswoning aan mevrouw Wanda Lauwers gelegen te Scheldestraat 23, 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

Er dient een hemelwaterput te worden voorzien met een minimumcapaciteit van 18.000l. De hemelwaterput dient te worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Infiltratievoorziening

De hemelwaterput dient te worden aangesloten op een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van minimum 13,36m² en een buffervolume van minimum 5.511l.

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50cm 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/richtlijngeurhinder.

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 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, enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de septische put.

Openbaar domein

Oprit te verwijderen

Voor een gemeenschappelijke inkom wordt geen oprit toegestaan.

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: tdwegen@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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@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).

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 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 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_03585 - OMV_2024010424 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Scheldestraat, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024010424

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_Scheldestraat 23_T_B_01_Terreinprofiel bestaande toestand.pdf	f2i0SnrXztgzj3P4SQqwhA==
BA_Scheldestraat 23_T_N_01_Terreinprofiel nieuwe toestand.pdf	9BL5bOzPbIZW0yfLehPbCA==
BA_Scheldestraat 23_T_V_01_Terreinprofiel vergunde toestand.pdf	fElJ5tes5laKCK5U+8vCJQ==
BA_Scheldestraat 23_S_B_01_Doorsnede bestaande toestand.pdf	XJdWM0BhPau0LITCrSivDA==
BA_Scheldestraat 23_S_N_01_Doorsnede nieuwe toestand.pdf	J6FtIGhIm3wkW/fVVChodg==
BA_Scheldestraat 23_S_V_01_Doorsnede vergunde toestand.pdf	Im4v/F96vdKWMDGUp1LBkw==
BA_Scheldestraat 23_P_B_01_Gelijkvloers bestaande toestand.pdf	7CnOCbGIUhh/s2OJQZdWdQ==
BA_Scheldestraat 23_P_B_02_Eerste verdieping bestaande toestand.pdf	XOJqsYjjVZoqx1SagFRHAA==
BA_Scheldestraat 23_P_N_01_Gelijkvloers nieuwe toestand.pdf	GNsbyVev0wzBZztbwqSbMw==
BA_Scheldestraat 23_P_B_04_Kelder en riolering bestaande toestand.pdf	T2Qo57GYdnONbzUQ+5WA+A==
BA_Scheldestraat 23_P_N_02_Eerste verdieping nieuwe toestand.pdf	v38SpXrk2GhgZ9VHyNJNTw==
BA_Scheldestraat 23_P_B_03_Tweede verdieping bestaande toestand.pdf	uN5M8+4UlukKJp4i/fx9Hg==
BA_Scheldestraat 23_P_N_03_Tweede verdieping nieuwe toestand.pdf	FE/D6MMHdd9dIKOe6xFyXA==

BA_Scheldestraat 23_P_V_01_Gelijkvloers vergunde toestand.pdf	n6BwJ/4hSnHrE+6bfrk2mg==
BA_Scheldestraat 23_P_N_04_Kelder en riolering nieuwe toestand.pdf	UahaxEEdJJpW2X8IAUrd6A==
BA_Scheldestraat 23_P_V_02_Eerste verdieping vergunde toestand.pdf	OmaDmsksatqBqUyqYnW8zQ==
BA_Scheldestraat 23_P_V_03_Tweede verdieping vergunde toestand.pdf	+2l9tz+V0CxZz2ZAcg8WHQ==
BA_Scheldestraat 23_P_V_04_Kelder en riolering vergunde toestand.pdf	lePf0AcHYxILJPtwHp+FGA==
BA_Scheldestraat 23_L_B_01_Legende bestaande toestand.pdf	368Zxuu4nRNu4EzGiHk5BA==
BA_Scheldestraat 23_L_N_01_Legende nieuwe toestand.pdf	anRIDR0Pneb4MegpdUCvbA==
BA_Scheldestraat 23_L_V_01_Legende vergunde toestand.pdf	kVgmi2wQM9vuVhP0l2Oblw==
BA_Scheldestraat 23_I_N_01_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	MIrgk9evbNcZwdxwXr0Qgg==
BA_Scheldestraat 23_I_V_01_Inplantingsplan vergunde toestand.pdf	FpW5JxaVrvyo8AJo+NyDQQ==
BA_Scheldestraat 23_I_B_01_Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	TO2Dwor5fC7+0o+WshoRsQ==
BA_Scheldestraat 23_G_B_02_Linker zijgevel bestaande toestand.pdf	YhsWA0abPPvqC+6rYNLrQg==
BA_Scheldestraat 23_G_B_04_Rechter zijgevel bestaande toestand.pdf	JT1H/hEcxEekfdzeCycVQ==
BA_Scheldestraat 23_G_B_01_Voorgevel bestaande toestand.pdf	LL4OoAJC2tmCMwEg5cUgpA==
BA_Scheldestraat 23_G_N_03_Achtergevel nieuwe toestand.pdf	h6P8jAeQkwHMRHAV6kB2kw==
BA_Scheldestraat 23_G_N_02_Linker zijgevel nieuwe toestand.pdf	vg7N9us+6gTBel1bQ0/KjA==
BA_Scheldestraat 23_G_B_03_Achtergevel bestaande toestand.pdf	a/2opvCpt3OE69X5NLW1gw==

BA_Scheldestraat 23_G_N_04_Rechter zijgevel nieuwe toestand.pdf	LSHEU9uBMkK4MOYW+n57lw==
BA_Scheldestraat 23_G_V_01_Voorgevel vergunde toestand.pdf	W2vVff22g+SzILcFbBEeRQ==
BA_Scheldestraat 23_G_N_01_Voorgevel nieuwe toestand.pdf	Q3nLE5Q4NoXq3tVFL5ncyw==
BA_Scheldestraat 23_G_V_02_Linker zijgevel vergunde toestand.pdf	F/RI3tInDXcboARoJgRDkA==
BA_Scheldestraat 23_G_V_04_Rechter zijgevel vergunde toestand.pdf	49zo5MiAGMwDBTfB5/ObWQ==
BA_Scheldestraat 23_G_V_03_Achtergevel vergunde toestand.pdf	9RQNHEOeY5DHiY6TiRLgig==