



2024_CBS_06583 OMV_2024054715 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Keuzekouter, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, 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?

Mevrouw Amandine De Paepe met als contactadres Keuzekouter 20, 9031 Gent en De heer Grégory-Matthias Verstraete met als contactadres Hermesstraat 8A, 1930 Zaventem hebben een aanvraag (OMV_2024054715) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een eengezinswoning
- Adres: Keuzekouter 20, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie C nr. 1267K3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 7 mei 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag heeft betrekking op een perceel langs Keuzekouter in Drogenen. Deze residentiële omgeving bestaat uit vrijstaande bebouwing op ruime percelen, met tuinen die uitkomen op de Leie. Op het perceel in kwestie bevindt zich een vrijstaande woning (2 bouwlagen met een dak).

De woning bestaat uit een hoofdvolume met vooraan een aangebouwd gelijkvloers aanbouwvolume. Dit aanbouwvolume bestaat uit een inkom, een garage en een wasplaats. Met deze aanvraag wenst men dit aanbouwvolume aan de linkerzijde beperkt uit te breiden met ca. 10 m². De aangebouwde tuinberging wordt gesloopt. Dit aanbouwvolume wordt ingericht als bureau, berging en wasplaats, de inpandige garage verdwijnt. De woning wordt intern in zijn geheel grondig gerenoveerd en op bepaalde plaatsen structureel aangepast. Alle gevels worden geïsoleerd en krijgen een nieuwe afwerking met een grijze crepi. Het schrijnwerk wordt vervangen, een aantal raamopeningen worden aangepast. In het achterste dakvlak wordt een dakuitbouw aangebracht.

In de achtertuin wordt een zwembad voorzien met kleine terraszone (67,9 m²). Het huidige terras aan de achterzijde van de woning wordt verkleind in omvang en het terras ter hoogte van het water wordt, met uitzondering van het houten gedeelte, verwijderd. De huidige oprit en toegang tot de woning wordt volledig herzien. Het traject wijzigt beperkt, de oprit wordt aangelegd als een karrespoor in kasseien. Aan de woning worden twee parkeerplaatsen ingericht.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/08/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een woning met garage (OMV_2021080197).
- Op 02/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een bijgebouw (welfare/zen) met zwembad (OMV_2022161701).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 19/05/1976 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van woning (1976 DR 10129).
- Op 04/10/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 3 populieren (1994/10108).
- Op 29/02/1996 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een alleenstaande woning met aparte garage (1995/10177).

- Op 07/04/2005 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een tuin- en fietsenberging (2004/10166).
- Op 24/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een boom (2016/05162).

Verkavelingsvergunningen

- Op 17/05/1972 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling (1972 DR 204/00).
- Op 20/11/2014 werd een aanneming verzaking afgeleverd voor verzakingsaanvraag (2014 DR 204/01/V).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

- Deels ongunstig en deels voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 7 juni 2024:

De Vlaamse Waterweg nv verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Keuzekouter 20 in Gent (44017C1267/00K003) een deels ongunstig, deels voorwaardelijk gunstig advies.

De motivatie voor het ongunstige deel van het advies, is:

Reeds sedert het advies op de omgevingsvergunningsaanvraag in 2021 (OMV 2021080197) wordt gesteld dat de afvoeren aan de oever in orde moeten gesteld worden, wat tot op heden niet gebeurd is: in de oever bevinden zich drie afvoerbuizen die niet opgenomen zijn in de bestaande DVW-vergunning. De twee in onbruik geraakte drainagebuizen voor de tuin dienen verwijderd te worden. Voor de derde buis (overloop hemelwater) dient een vergunning bij De Vlaamse Waterweg nv aangevraagd en verkregen te worden.

Verder dient de afvoerbuis te voldoen aan volgende voorwaarden:

- * De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater is verboden wanneer de openbare weg van openbare riolering is voorzien.
- * Een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, is verplicht op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd.
- * Indien er nog geen openbare riolering aanwezig is, dient men ons hiervan het bewijs aan te leveren van de watermaatschappij.
- * Het geloosde effluent dient te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in Vlare II.
- * Afvoerbuis <functie> <diameter> <aantal>
- * Wordt best voorzien van een terugslagklep, zodat er bij hoge waterstanden geen rivierwater terugstroomt.
- * Wordt best voorzien van een rooster, zodat er geen groenafval en zwerfvuil in kan belanden en de buis verstoppen.
- * De afvoerbuis dient jaarlijks geïnspecteerd te worden door de vergunninghouder.

* *Verzakkingen, te wijten aan de aanwezigheid van de constructie, zijn te herstellen op kosten van de vergunninghouder.*

* *De uitstroombouwconstructie mag niet uitsteken boven de waterweg.*

* *Voor het terras op de oever dient men over een machtiging te beschikken, maximum afmetingen zijn 6 m x 1,2 m.*

* *Achter dit terras bevindt zich een betonnen trap/zitbank constructie.*

De voorwaarden waaraan het deels gunstige advies moet voldoen, zijn:

* *Een infiltratievoorziening dient een noodoverloop te hebben. De overloop van de infiltratievoorziening dient aangesloten te worden op ofwel een waterloop of op het bestaande rioleringsstelsel. Deze overloop moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveldniveau bevinden en dient te worden voorzien van een terugslagklep. Dit blijkt uit geen enkel plan of snede het geval te zijn. Gelieve de plannen hiernaar aan te passen.*

* *Daarnaast ontbreekt een snede van de wadi in het dossier. Op deze snede dient ook de locatie en niveau van de inlaat en overloop aanwezig te zijn.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in *woongebied en bestaande waterwegen* 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 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 De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwwolume en wordt de woning intern verbouwd met aanpassingen aan het afvoerstelsel. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 179 m². Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 10000 liter.

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

In het advies van de Vlaamse Waterweg nv wordt gesteld dat:

** Een infiltratievoorziening dient een noodoverloop te hebben. De overloop van de infiltratievoorziening dient aangesloten te worden op ofwel een waterloop of op het bestaande rioleringsstelsel. Deze overloop moet zich op minder dan 30 cm onder het maaiveldniveau bevinden en dient te worden voorzien van een terugslagklep. Dit blijkt uit geen enkel plan of snede het geval te zijn. Gelieve de plannen hiernaar aan te passen.*

** Daarnaast ontbreekt een snede van de wadi in het dossier. Op deze snede dient ook de locatie en niveau van de inlaat en overloop aanwezig te zijn.*

Via een bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de infiltratievoorziening moet voorzien worden van een overloop die wordt aangesloten op de waterloop of op het bestaande rioleringsstelsel. Indien deze wordt aangesloten op de waterloop, moet er voor deze afvoer ook een vergunning worden aangevraagd bij de Vlaamse Waterweg nv.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd, zie advies van de Vlaamse Waterweg nv.

Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

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

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

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 voorziet in een verbouwing van de bestaande vrijstaande eengezinswoning. Hierbij wordt het bestaande aanbouwvolume vooraan heel beperkt uitgebreid, zonder verhoging van de bouwdiepte. De footprint van de bebouwing blijft nog steeds in verhouding tot de grootte van het perceel. De woning wordt voornamelijk intern grondig verbouwd, waarbij deze wordt aangepast aan de hedendaagse normen wat betreft woonkwaliteit en energiegcomfort. De gevels worden geïsoleerd en krijgen een kwalitatieve afwerking. Door het aanbrengen van een dakuitbouw in het achterste dakvlak kan ook de ruimte onder het dak functioneel worden ingericht. De impact van de werken op de aanpalenden en bij uitbreiding de omgeving blijft beperkt.

In de achtertuin wordt een zwembad aangelegd. Tegelijkertijd wordt een deel van de bestaande verharding uitgedbroken, zodat het aandeel verharding in de achtertuin in verhouding blijft tot de grootte van de tuinzone.

In de voortuin zijn waardevolle bomen en groen aanwezig die een aaneengesloten groenmassief vormen met het groen ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens. Aangezien een verplaatsing van de oprijlaan naar de woning een belangrijke impact op deze groenzones heeft, dient de nieuwe oprijlaan binnen het tracé van de bestaande toegangsweg voorzien te worden. De voorgestelde uitvoeringsmethode voor de aan te leggen oprijlaan met centrale gazonstrook dient wel behouden te blijven. Dit wordt opgelegd **via een bijzondere voorwaarde**. Om de impact van bodemverdichting en wortelschade te beperken wordt geadviseerd om voorafgaand en tijdens de werken een boomdeskundige ETW in te schakelen.

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 omgevingsvergunningaanvraag 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_2024054715_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 van een eengezinswoning aan mevrouw Amandine De Paepe en de heer Grégory-Matthias Verstraete gelegen te Keuzekouter 20, 9031 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Oprit

De heraanleg van de oprijlaan volgens de voorgestelde uitvoeringsmethode dient binnen het bestaande tracé van de oprijlaan voorzien te worden om bijkomende bodemverdichting en wortelschade te beperken. Om de impact van bodemverdichting en wortelschade te beperken wordt geadviseerd om voorafgaand en tijdens de werken een boomdeskundige ETW in te schakelen.

Hemelwater

De infiltratievoorziening moet voorzien worden van een overloop die wordt aangesloten op de waterloop of op het bestaande rioleringsstelsel.

Extern advies

De voorwaarden uit het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West, afgeleverd op 7 juni 2024, moeten strikt nageleefd worden.

In de oever bevinden zich drie afvoerbuizen die niet opgenomen zijn in de bestaande DVW-vergunning. Er dient voor deze afvoerbuizen een vergunning bij De Vlaamse waterweg aangevraagd en verkregen te worden. Ook als deze niet (meer) gebruikt worden, dienen deze vanwege hun aanwezigheid vergund te worden. De vergunning voor een afvoerbuis kan enkel opgeheven worden als de buis ook effectief verwijderd wordt.

De twee in onbruik geraakte drainagebuizen voor de tuin dienen verwijderd te worden. Indien de derde buis wordt gebruikt als overloop van de infiltratievoorziening, dient hiervoor een vergunning bij De Vlaamse Waterweg nv aangevraagd en verkregen te worden.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

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

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

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

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

De overloop/leegloop van het buitenzwembad dient op de regenwaterleiding of RWA aangesloten te worden (bij leegloop moet de chloordosering op tijd stoppen), terugspoelwater/de backwash van de filter moet op de vuilwaterleiding of DWA aangesloten te worden.

Openbaar domein

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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).

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot fluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen

treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

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_06583 - OMV_2024054715 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Keuzekouter, 9031 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024054715

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_verbouwing eengezinswoning-T_N_1.pdf	AEPUXv8w+YAbenaCGbCsGQ==
BA_verbouwing eengezinswoning-T_B_1.pdf	C4jGfDjQkuCsV7VdkF3cOw==
BA_verbouwing eengezinswoning-S_N_2.pdf	s7+c2/QaazM+BCY3le/vfA==
BA_verbouwing eengezinswoning-S_N_1.pdf	mgjSTAF1vpTM7+2HCn4chw==
BA_verbouwing eengezinswoning-S_B_1.pdf	qOndXJ65FljZ3YEWcA22nw==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_N_5.pdf	ltAGA0y3prHM+z1d7TGk1w==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_N_4.pdf	GLXA4DP1YMpcgl9S89ZoxA==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_N_3.pdf	V7Gw6cpHQmlBZ0BNLeLKiQ==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_N_2.pdf	kYI2ID7/TgNvnQGwDfLiHw==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_N_1.pdf	46d3RBMaM/IJdO19PYRfXw==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_B_4.pdf	pRqO2scoJX4HJ1azASMR1w==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_B_3.pdf	FCCRM4WX/isaamkRqQXvQ==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_B_2.pdf	rOwhirUcGvqiKW6KXloolg==
BA_verbouwing eengezinswoning-P_B_1.pdf	MKFWXMUpeD14dieNCxnDYQ==

BA_verbouwing eengezinswoning-L_N_1.pdf	LPpsvtoU3klMK2n8golMdA==
BA_verbouwing eengezinswoning-L_B_1.pdf	r9mZyZEYx0SZLG8av+UoZQ==
BA_verbouwing eengezinswoning-I_N_1.pdf	E6ilkwIParGM0h/ilk90tQ==
BA_verbouwing eengezinswoning-I_B_1.pdf	XVrhqm/jfTvyyaM2sg56Dg==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_N_4.pdf	TPn5oKD4x2upZfJl4TrH2Q==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_N_3.pdf	QzixZUxDD3K45HhG3fZw5A==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_N_2.pdf	U4sKru4uiaJMXxmwdf08dg==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_N_1.pdf	8bkP04rZENbP3FCh5cNvQA==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_B_4.pdf	DrREvrqCetq8gCVW8QCnSA==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_B_3.pdf	Z90ubIVFi1DVRFEZ8N5YHA==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_B_2.pdf	0empCclFnPvy0rC9yonPFg==
BA_verbouwing eengezinswoning-G_B_1.pdf	P/LKe91nUsFlDo2itH0GqA==