



2024_CBS_08747 OMV_2024072232 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pastoriewoning - zonder openbaar onderzoek - Keiberg, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet 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?

Stephanne Goethals met als contactadres Edward Pynaertkaai 95 bus 0101, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024072232) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 juni 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een pastoriewoning
- Adres: Keiberg 1, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 200G10 en 200A10

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 juli 2024.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs Keiberg, in de deelgemeente Gentbrugge, ten noorden van de Brusselsesteenweg. De nabije straten kenmerken zich hoofdzakelijk door eengezinswoningen (2 bouwlagen, hellend dak), ingeplant tot op de rooilijn. Links van het perceel van de aanvraag bevindt zich een kerk en een kleuterschooltje. Ten noorden van de site bevinden zich een aantal vrijstaande meergezinswoningen en ten oosten bevinden zich de voormalige terreinen van de voetbalclub KAA Gent en de hockeyclub Gantoise. Op het perceel van de aanvraag (ca. 1740 m²) bevindt zich een vrijstaande pastoriewoning (2 bouwlagen, zadeldak) op ca. 3,5 m achter de rooilijn en op ca. 4,8 m van de rechter aanpalende buur. Het gebouw wordt verbonden middels een aangebouwde garage aan de rechterzijde met de aanpalende woning rechts (beide ingeplant op de rooilijn). In de tuinzone bevindt zich in de hoek links vooraan, ter hoogte van de gekoppelde perceelsgrens met de kerk, een bijgebouwtje dat tot op heden gebruikt werd door het kleuterschooltje op het linker aanpalende perceel.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Parochiekerk Sint-Eligius en pastorie met tuin*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 134350). De pastoriewoning is samen met de aanpalende Sint-Eligiuskerk opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven:

'Naar het noordoosten georiënteerde driebeukige basilicale kerk, opgetrokken in 1884 op de zogenaamde "Keyberg" nabij de Brusselsesteenweg. Sinds 1892 zelfstandige parochiekerk.

Schip van vier traveeën met niet uitspringend transept en vlak afgesloten koor, onder zadeldak (leien), vroeger ter hoogte van het koor voorzien van slanke dakruiter. In 1937 toevoeging van zij- (zuiden) en voorportaal, zezijdige doopkapel met plat dak tegen de eerste travee van linkerzijbeuk, en achthoekige klokkentoren van vijf geledingen met korte roodkoperen spits, in de linkeroksel van koor en transept, naar ontwerp van architect W. Vandenbogaerde. Eenvoudig neogotisch bakstenen gebouw met natuurstenen venstertraceringen en zonder verdere noemenswaardigheden.

Bijhorende aangepaste pastorie van 1884 gesitueerd op de hoek van de Keiberg (nummer 1) en Sint-Eligiusstraat ter hoogte van het koor.'

De aanvraag betreft de hierboven vernoemde pastoriewoning en bijhorende tuin.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreidingen van de bestaande pastoriewoning, de afbraak en nieuwbouw van een bijgebouw en het aanpassen/ uitbreiden van verhardingen.

De bestaande gelijkvloerse aanbouw wordt afgebroken en vervangen door een grotere uitbreiding waarin een leefkeuken wordt ingericht. De maximale bouwdiepte komt op 18 m, de dakrand van de aanbouw op ca. 3,5 m. De aanbouw behoudt minstens ca. 4,8 m van de rechter perceelsgrens. De nieuwe aanbouw heeft een totale oppervlakte van ca. 40 m² en wordt

afgewerkt met een groendak. De gevelafwerking betreft zwartgebrand hout. In de voorgevel worden de raamopeningen vergroot. Rechts van de woning wordt de bestaande garage uitgebreid tot een diepte van 10 m, de scheidingsmuur wordt hiervoor niet opgehoogd. Voor het overige wordt het hoofdvolume intern heringericht.

Omgevingsaanleg

Het bestaande bijgebouw in de tuin wordt afgebroken en vervangen door een nieuw bijgebouw dat wordt ingericht als hobbyruimte. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 40 m² en wordt ingeplant op minstens ca. 1,3 m van de linker perceelsgrens. Het bijgebouw wordt voorzien van een plat (groen) dak met een hoogte van 3,5 m en wordt afgewerkt met zwartgebrand hout. De tuin wordt opnieuw aangelegd waarbij de bestaande vijver wordt omgevormd tot wadi en er een zwembad (ca. 15 m²) wordt aangelegd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/05/1977 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen en aanpassen pastoriegebouw. (KW K-61-77 (GB 375/1))

* Op 05/01/1979 werd een vergunning afgeleverd voor herstellen en aanpassen pastoriegebouw (wijziging vergunning 09/05/1977). (KW K-67-78 (GB 375/2))

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

GRUP

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.

GEWESTPLAN

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning.

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.

Hoofdvolume

Hemelwaterput

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 205 m². Hierdoor moet in principe een hemelwaterput voorzien worden van minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, dit zou neerkomen op een hemelwaterput met een volume van 20.500 l.

Gelet op het feit dat het een eengezinswoning betreft wordt geoordeeld dat dergelijke put niet in verhouding zou staan tot het nuttig hergebruik en dat bijgevolg een hemelwaterput met een volume van 10.000 l volstaat. De overloop van het groendak van de nieuwe uitbouw van de woning wordt aangesloten op de wadi en niet op de regenwaterput.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening (20 m², 8.000 l).

Bijgebouw

Het nieuwe bijgebouw wordt voorzien van een groendak met een buffercapaciteit van 50l/m² met een overloop naar de wadi centraal in de tuin.

Omgevingswerken (aanleg verhardingen)

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

Zwembad

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

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een pastoriewoning met erfgoedkarakter en een aantal aanpassingen in de tuinzone.

Stedenbouwkundig

De aanvraag betreft de renovatie van de bestaande woning waarbij een uitbreiding uit 1977 wordt afgebroken en vervangen door een grotere uitbreiding waarin een leefkeuken wordt ingericht. Een bestaand bijgebouw in de tuin wordt afgebroken en vervangen door een nieuw hedendaags bijgebouw dat wordt ingericht als hobbyruimte. De tuin wordt opnieuw aangelegd waarbij de vijver wordt omgevormd tot wadi en er een zwembad wordt aangelegd. De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning, de woning wordt aangepast naar een hedendaags comfortniveau. De nieuwe uitbouw maakt de gelijkvloerse leefruimte groter en creëert een logischere indeling van de woning. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

In de tuinzone wordt een bijgebouw herbouwd op een gewijzigde locatie en worden een aantal verhardingen (her)aangelegd. Gelet op de grootte van het perceel (ca. 1740 m²) kan akkoord

worden gegaan met de voorgestelde bezetting van het terrein. Er wordt wel opgemerkt dat er vrij veel niet-noodzakelijke verharding wordt voorzien in de tuinzone, idealiter wordt de totale terreinbezetting teruggebracht tot ongeveer 1/4^e van het perceel. Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte, verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Met deze aanvraag is de maximale bezettingsgraad op het perceel bijgevolg bereikt.

Erfgoedevaluatie

De woning heeft een historische en architecturale waarde die tot uiting komt in volgende erfgoedkenmerken:

- Het uitzicht: van de gevels met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie en het buitenschrijnwerk.
In dit geval is duidelijk dat de gevels tijdens de bouwcampagne van 1977 werden aangepast, waarbij de raamopeningen werden aangepast en de gevel werd afgevlakt. De foto die opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed geeft dit goed weer. Een herstel naar het oorspronkelijke uitzicht van de gevel zou vanuit erfgoed oogpunt een meerwaarde betekenen.
- Het uitzicht van de daken: met hun volume (zadeldak met nok parallel met de straat) en afwerkingsmateriaal (natuurleien).
- De dragende structuur: dragende muren, houten vloerroosterings, houten dakconstructie, keldergewelven en de trappartij. Daar waar verlaagde plafonds werden verwijderd op de eerste verdieping is duidelijk dat de houten vloerroosterings in 1977 gedeeltelijk werden vernieuwd. De dakconstructie is ook gedeeltelijk aangepast, maar de spanten zijn wel authentiek bewaard gebleven. De trappartij, muren en troggewelven in de kelder bleven authentiek bewaard. Op de gelijkvloerse verdieping zijn verlaagde plafonds aangebracht, waardoor hier geen zicht is op de dragende roosterings.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een 19de-eeuwse pastorie woning met een centrale as voor circulatie waarlangs aan weerszijden leefruimtes zijn georganiseerd. Deze plattegrond heeft ook zijn vertaling in het gevelbeeld met een deuropening centraal.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en de dragende structuren.
- Authentieke interieurelementen: met uitzondering van de houten schouwmantels op de eerste verdieping werden geen authentieke interieurelementen vastgesteld. Mogelijks bevinden er zich nog sierplafonds boven de verlaagde plafonds op de gelijkvloerse verdieping.

Erfgoedbeoordeling

Vanuit erfgoed oogpunt is er geen bezwaar tegen de geplande heraanleg van de tuin en het nieuwe bijgebouw. Door de inplanting van dit bijgebouw op het perceel heeft dit geen impact op de beeldwaarde van de site vanaf het openbaar domein.

De plannen voor de verbouwing van de pastorie woning werden op voorhand voorgelegd, besproken en bijgestuurd. Het ingediende ontwerp voor de omgevingsvergunningsaanvraag stemt overeen met de voorbesprekingen.

Vanuit erfgoed oogpunt is het positief dat de originele bestemming als woning aangehouden kan blijven. Het vinden van een gepaste bestemming biedt de beste garantie voor een duurzaam

behoud van de erfgoedwaarden. Daarom kan ook akkoord gegaan worden met het openwerken van de muren tussen de centrale gang en de leefruimte/leefkeuken enerzijds en het openwerken van de achtergevel richting tuin anderzijds.

Om ervoor te zorgen dat het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarden gecombineerd wordt met de vooropgestelde plannen worden voorwaarden geformuleerd die dit mogelijk moeten maken.

Er wordt daarbij meegegeven dat deze voorwaarden kunnen afwijken van voorwaarden die geformuleerd worden in het kader van een subsidie voor de restauratie van een waardevol gebouw, waarnaar tijdens het voorbesprekingstraject werd geïnformeerd.

Mits het naleven van de bijzondere voorwaarden komt deze aanvraag voor vergunning in aanmerking.

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_2024072232_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 pastoriewoning aan Stephanie Goethals gelegen te Keiberg 1, 9050 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:

Verharding:

Met deze aanvraag is de maximale bezettingsgraad op het perceel bereikt.

Riolering:

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

De 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/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 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 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer
Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

Openbaar domein:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit in functie van de garage. Dit is de bestaande oprit.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan

het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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_08747 - OMV_2024072232 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pastoriewoning - zonder openbaar onderzoek - Keiberg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024072232

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)
2024_PASTORIE_P_N_dak.pdf	90xXgGbHwnA67mFTdRmiDw==
2024_PASTORIE_I_N_tuinaanleg.pdf	J0i+DYHihBDdkE1Qs54SIA==
2024_PASTORIE_I_N.pdf	ZyzH1teV3FFv8IED0EEZng==
2024_PASTORIE_P_N_+0.pdf	rvaphDW5OgLrLDRWISTzNg==
2024_PASTORIE_P_N_+1.pdf	edEsRPgAOGUrVOUaDrWiXw==
2024_PASTORIE_P_N_+2.pdf	gws+gOyjJmPZ1abHA8a5dQ==
BA_PASTORIE_G_B_NO.pdf	TF68JoZDJLVhkBZF69yLwQ==
BA_PASTORIE_G_B_NW.pdf	SZx1M/qiU8yyZTAPWOH7Mg==
BA_PASTORIE_G_B_ZO.pdf	2rTWPEo1HsQTeI6/ZOI8tg==
BA_PASTORIE_G_B_ZW.pdf	JnjmGqEfMh7cgRTp13wvyA==
BA_PASTORIE_G_N_NO_bijgebouw.pdf	v3uBrJgsmx1x+vmeu7lxbg==
BA_PASTORIE_G_N_NO.pdf	cTXnUZZRIA7GPzSVIjvflw==
BA_PASTORIE_G_N_NW_bijgebouw.pdf	c45gkPi/RLHXYyR5Hio+9g==
BA_PASTORIE_G_N_NW.pdf	uytPMZ5NjvhnuK0kh2vmig==

BA_PASTORIE_G_N_ZO_bijgebouw.pdf	Vp9CBdaM05f/lpzFClykRQ==
BA_PASTORIE_G_N_ZO.pdf	Hp0wjt0kAS71EF+eAjfcHA==
BA_PASTORIE_G_N_ZW_bijgebouw.pdf	NA5v3x+Hl1KISxR035JPeQ==
BA_PASTORIE_G_N_ZW.pdf	i16D95LklugcFAwleXmg/w==
BA_PASTORIE_I_B.pdf	vawYy1Z0wpYp5veRUQSE9Q==
BA_PASTORIE_L.pdf	bZMKe2DEvWPjxc85MUZPxQ==
BA_PASTORIE_P_B_-1.pdf	AZdCidLnm+DFw6yw0X/TMg==
BA_PASTORIE_P_B_+0.pdf	6GTwoTniSxRyOhm3b1Jvzg==
BA_PASTORIE_P_B_+1.pdf	HxITtRNie7RkeS+n0DK3yw==
BA_PASTORIE_P_B_+2.pdf	3eHFqEiNnJGtMoLCm1+f2Q==
BA_PASTORIE_P_B_dak.pdf	qZs5xaDUU+F1sbwDJ/k29w==
BA_PASTORIE_P_N_-1.pdf	LoC5wA2Sf89Yyv16NkQ4Wg==
BA_PASTORIE_P_N_+0_bijgebouw.pdf	h01IULjgHbFVlugbfjn60w==
BA_PASTORIE_P_N_dak_bijgebouw.pdf	Xp7wqvju6NzPqDphXyA4NQ==
BA_PASTORIE_S_B_AA.pdf	PJ2AOc2Tcp+YaXAPUhrn4Q==
BA_PASTORIE_S_B_BB.pdf	gtsBqwPOrVvh2wY/oBwOXQ==
BA_PASTORIE_S_N_AA.pdf	uejxvp5Ej3uxJddw4e83rA==
BA_PASTORIE_S_N_BB.pdf	lpmRuNjJzGBknRBHSf+ziQ==

BA_PASTORIE_S_N_CC_bijgebouw.pdf	4C1cVoxXM3YYnPK0cb246g==
BA_PASTORIE_T_B.pdf	Z7I85/XKnm9vjBg7zg5E3g==
BA_PASTORIE_T_N.pdf	GnFe012w3CqipXiAgrSLOA==