



2024_CBS_10293 OMV_2024096115 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw scoutslokaal, het verwijderen van verharding, het rooien van bomen en het oprichten van een overdekte berging - zonder openbaar onderzoek - Duifhuisstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 24 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Scouts en Gidsen Sint-Pol VZW met als contactadres Koningin Fabiolalaan 14, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024096115) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een nieuw scoutslokaal, het verwijderen van verharding, het rooien van bomen en het oprichten van een overdekte berging
- Adres: Duifhuisstraat , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nr. 221L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Duifhuisstraat in de Stationsbuurt-Noord. De omgeving wordt gekenmerkt door een bestaande buurtparking met 19 parkeerplaatsen. Achterliggend aan de buurtparking bevindt zich het Duifhuispark. De overige gebouwen in de straat hebben een residentiële functie. Ze zijn opgebouwd uit 2-2,5 bouwlagen met plat dak. Schuin tegenover het project bevindt zich een hoekpand bestaande uit 4 bouwlagen met plat dak en een vrijstaand appartementsgebouw bestaande uit 6 bouwlagen. Het perceel van de aanvraag is in eigendom van Stad Gent maar er is een opstalrecht voor Scouts en Gidsen Sint-Pol, en zij zijn daarom de aanvragers in dit dossier.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een nieuw scoutslokaal, het verwijderen van de bestaande buurtparking, het rooien van bomen en het oprichten van een overdekte berging.

Verwijderen van buurtparking

De bestaande buurtparking met 19 parkeerplaatsen wordt verwijderd. In totaal gaat het om 440m² bestaande verharding die verwijderd wordt. Ook de laadpaal wordt verwijderd. Er worden geen autoparkeerplaatsen gecompenseerd.

Nieuw scoutslokaal met overdekte berging

Er wordt een nieuw scoutslokaal gebouwd. Het gebouw heeft een lengte van 18,84m en een diepte van 9,50m. Het gebouw wordt 6m achter de rooilijn geplaatst. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 7,05m. Op het gelijkvloers wordt een materiaalruimte voorzien met garagepoort in de voorgevel. Verder is er ook een aparte keuken en een werkingslokaal 1. De inkom van het pand bevindt zich aan de rechter zijgevel en is overdekt onder een luifel van ca. 29m². Verder zijn er nog 4 toiletten, 1 mindertoilet, 3 lavabo's en 3 douches. De trap naar de bovenliggende verdieping bevindt zich vooraan. Op de verdieping zijn er nog 5 andere werkingslokalen en een berging van 6,7m².

Voor het optrekken van het nieuwe scoutslokaal wordt de scheidingsmuur met de linkeraanpalende gedeeltelijk opgehoogd. Over een lengte van 0,59m zal de muur met 0,88m worden opgehoogd.

Achterliggend, tegen de linker perceelsgrens wordt nog een overdekte buitenberging gebouwd. De berging dient voor stockage van siorhout. De lengte is 5,70m en de breedte is 4,72m. De berging bestaat uit 1 bouwlaag met een hellend dak. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,46m t.o.v. het vloerpeil. De nokhoogte bedraagt 3,27m t.o.v. het vloerpeil. De afwerking van de gevel van de berging bestaat uit draadafsluiting. Er zullen 2 poorten geplaatst worden die opendraaien vanaf het terras. De berging zal ook bereikbaar zijn vanuit de materiaalruimte. De berging wordt op een halfverharding geplaatst op schroefpalen.

Roaien van bomen

Voor het bouwen van het nieuw scoutslokaal, aangebouwd tegen de bestaande linker bebouwing, moeten ook 7 bomen gerooid worden. Het gaat om populieren die nabij de linker perceelsgrens staan. Ter compensatie worden 4 nieuwe bomen geplaatst in de nieuwe voortuin van het scoutslokaal.

Nieuwe verharding

In de voortuinstrook wordt waterdoorlatende verharding (60m²) voorzien voor het stallen van 60 fietsen. Links wordt een oprit (12m²) voorzien voor de poort naar de materiaalruimte. Rechts wordt een toegangspad naar de overdekte luifel voorzien van 16m². Hiervan zal het hemelwater rechtstreeks afwateren in de omliggende groenzone.

Achter het nieuw volume wordt nog een terras voorzien van ca 30m².

2. HISTORIEK

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

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 september 2024 onder ref. 073501-001adviesOMG/DA/2024:

BESLUIT: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie omgevingsloket om het advies integraal na te lezen)

De conformiteit van het toeristische logies met de specifieke brandveiligheidsnormen, beschreven

in bijlage 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering, wordt ter plaatse gecontroleerd door de bevoegde brandweer. Op advies van de brandweer reikt de burgemeester het brandveiligheidsattest uit.

De te volgen procedure voor de aanvraag van het vereiste brandveiligheidsattest staat beschreven voormeld besluit.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'PARK DUIFHUISSTRAAT' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 juni 2011). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor aan het wonen aanverwante voorzieningen en zone voor park.

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.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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 - Afd Regio West. 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 gedeeltelijk verhard.

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

In de voorliggende aanvraag wordt een nieuw gebouw geplaatst en verharding. Het gebouw betreft een scoutslokaal, zonder woonfunctie. Bijgevolg moet de hemelwaterput 23.600L groot zijn (dakoppervlakte van 236m² * 100L/m²). In de aanvraag worden twee hemelwaterputten

voorzien met een totale inhoud van 25.000L. Bijgevolg is de hemelwaterput voldoende gedimensioneerd. Er wordt ook een hergebruik voorzien via 5 toiletten en een buitenkraan.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De af te wateren oppervlakte is de nieuwe dakoppervlakte van 236m² + de niet waterdoorlatende verharding (78m²). Omwille van de aanwezigheid van een hemelwaterput mag deze oppervlakte verminderd worden met 30m². In totaal bedraagt de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte 284m². Bijgevolg moet een infiltratiezone voorzien worden van ca. 23m². De plannen voorzien een infiltratiezone van 30m². De overloop van de hemelwaterput is aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

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 de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

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

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

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

Functie

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een scoutslokaal. Dit betreft een voorziening die aanverwant is aan het wonen. Rekening houdend met de residentiële omgeving, past deze voorziening zich goed in in de omgeving. De functie kan beschouwd worden als een sociaal-culturele inrichting en is conform het RUP.

De overdekte luifel als inkom voor de scouts kan ook fungeren als een overdekte schuilplaats en inkom naar het achtergelegen Duifhuispark. Het nieuwe scoutslokaal zal hierdoor ook meer betekenis en als een 'inkompoort' fungeren naar het achtergelegen park. Het is ook positief dat de groenruimte bij het scoutslokaal naadloos overloopt in het park en er geen gebruik wordt gemaakt van afsluitingen. Dit zorgt ook voor een toegevoegde waarde van het park.

Bouwwolume

In de voorliggende aanvraag wordt een nieuw bouwwolume voorzien met 2 bouwlagen en een plat dak. Hiermee wordt het gabarit gevolgd van het aanpalende pand waar tegenaan wordt gebouwd. De kroonlijsthoogte zal 32cm lager liggen dan de bestaande kroonlijst van de aanpalende. Het RUP laat een kroonlijsthoogte toe van 9m, wat het equivalent is van 3 bouwlagen. Het ontwerp voorziet maar 2 bouwlagen maar de structuur is er wel op voorzien dat er op termijn nog een derde bouwlaag kan toegevoegd worden. Dit is positief dat hiermee rekening wordt gehouden.

Groen

Het project werd voorbesproken met de groendienst. Het perceel grenst aan de toegangszone van het Duifhuispark. Aangezien het park binnenkort volledig heraangelegd wordt werd de inrichting van het terrein afgestemd op deze toekomstige situatie.

De rij met 7 populieren die grenst aan de wachtgevel van de aanpalende woning wordt gerooid. Aangezien het terrein grenst aan het park en er groen in de buurt aanwezig is, is een compensatie niet noodzakelijk. In het plan omgevingsaanleg werden 4 nieuwe bomen voorzien aan de voorzijde van het gebouw.

Achteraan het terrein bevindt zich een volwassen esdoorn. Een buitenberging wordt voorzien onder de kroonprojectie van de esdoorn. Om de impact op het wortelstel te beperken zal gebruik gemaakt worden van een fundering met schroefpalen. Dit wordt gunstig geadviseerd.

Mobiliteit

Door de bouw van een scoutslokaal verdwijnt een buurtparking van 19 autoparkeerplaatsen in de Duifhuisstraat. De werking van deze functie kent een lokaal karakter, waardoor de verplaatsingen voornamelijk te voet of met de fiets zullen plaatsvinden.

De aanvrager duidt dat eventuele autoverplaatsingen afkomstig zijn van ouders die hun kinderen afzetten of oppikken in functie van de scoutsvergadering. Dit is beperkt in tijd, maar kent een hoog concentratiegehalte, waardoor er eventuele, doch tijdelijke, extra parkeerdruk op het openbaar domein wordt gecreëerd. We nemen hiervoor geen specifieke, nieuwe verkeersmaatregelen.

De impact op de omgevingscapaciteit bestaat erin dat er 3+19 autoparkeerplaatsen verdwijnen. Deze kennen een erg hoge bezettingsgraad volgens het parkeeronderzoek van 2020. Er worden geen specifieke nieuwe maatregelen getroffen om dit verlies te compenseren. Niet door de aanvrager, maar ook niet door Stad Gent. De bouw van het scoutslokaal is conform het RUP en werd stadsbreed voorbesproken. Gelet op de parkeerdruk willen we de buurtparking maximaal in gebruik houden. We vragen een logische timing, zodat we vermijden dat deze buurtparking zonder merkbare reden wordt opgedoekt, lang voordat de werken beginnen. Omdat op de buurtparking ook een laadpaal aanwezig is, wordt deze ook verwijderd. We vragen minimaal 3 maanden op voorhand op de hoogte te worden gebracht van de start van de werken, zodat de nodige afspraken gemaakt kunnen worden.

Het plan voorziet nieuwe fietsparkeerplaatsen. 60 worden voorzien t.h.v. het scoutsgebouw. Hierbij valt op te merken dat er gewerkt wordt met fietsen van 170cm. Aangezien de fietsenstalling ook als openbare fietsenstalling kan worden gebruikt, raden we aan de gangpadbreedte van 200 centimeter te voorzien én te rekenen met fietsen van 2 meter lengte. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. Hierdoor moeten de ingetekende fietsenstallingen naar rechts opgeschoven worden. Er lijkt voldoende plaats beschikbaar op de voorziene zone, in porfier-verharding, binnen de contouren van dit bouwdoossier. Enkel de beweegruimte aan de oostkant van het project wordt dan 175 cm. Dit is aanvaardbaar aangezien er maar aan één kant fietsen geparkeerd worden. (zie schets) Naast het pad richting het park worden ook, conform de IKZ-voorbesprekingen, 18 fietsparkeerplaatsen voorzien. Drie daarvan zijn nietjes, die eventueel plaats bieden voor buitenmaatse fietsen.

Het project wordt ook gekoppeld aan het ontwerp van het park en de aanpassing van het openbaar domein. Deze bouw staat los van dit project, dat een stadsintern traject zal doorlopen. Het eerder besproken plan op IKZ-vergadering van 6 juni 2024 gaf een doorkijk waarbij beide projecten aan elkaar gekoppeld werden. Dit plan bevatte geen tegenstrijdigheden die de plannen binnen deze aanvraag beïnvloeden. Vanuit mobiliteitsoogpunt kan de voorliggende aanvraag gunstig geadviseerd worden. Er wordt nog een **bijzondere voorwaarde** opgenomen met betrekking tot het tijdig op de hoogte brengen van het mobiliteitsbedrijf.

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_2024096115 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 bouwen van een nieuw scoutslokaal, het verwijderen van verharding, het rooien van bomen en het oprichten van een overdekte berging aan Scouts en Gidsen Sint-Pol vzw (O.N.:1007882953) gelegen te Duifhuisstraat , 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2024 met kenmerk 073501-001adviesOMG/DA/2024).

Eigendom Gent

Indien het gaat over een cabine of een tijdelijke en mobiele constructie op het openbaar domein vd Stad Gent (i.k.v. de werf) :

-enkel aanvraag via Inname Publieke Ruimte is voldoende

Indien het gaat over privaat domein vd Stad Gent :

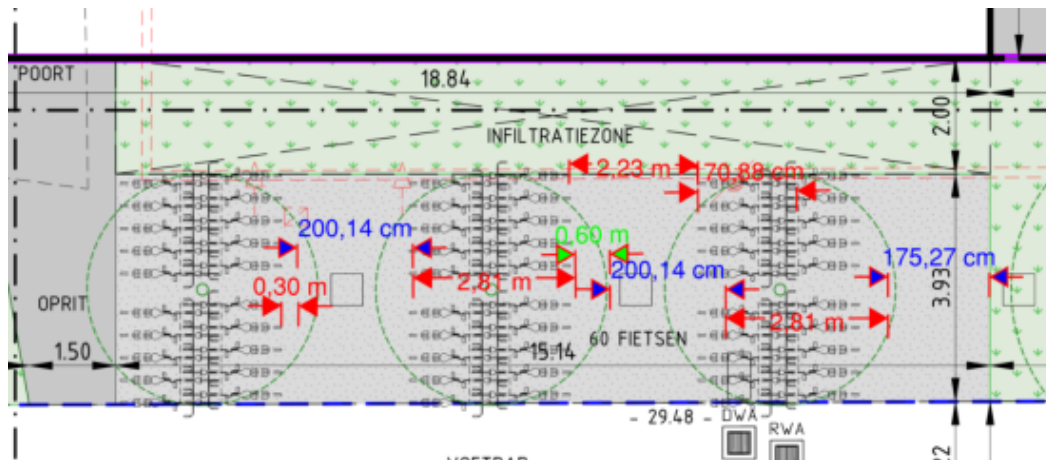
- de start van de werken is maar mogelijk mits het vooraf contractueel regelen van het gewenste zakelijk recht, met de Stad Gent - Dienst Vastgoed

- de toekenning van de vergunning is geen garantie op een toelating van het gebruik van de grond van de stad Gent.

Mobiliteit

- Er dient tussen de fietsenstallingen een zone van 2 meter gangpad te worden voorzien, afgestemd met de fietslengte van 2 meter i.p.v. 1.7 meter.

- Het Mobiliteitsbedrijf dient op de hoogte te worden gebracht van de startdatum van de bouwwerken. Dit ten laatste 3 maand voor de start van de werken, via mobiliteit@stad.gent (t.a.v. team straatparkeren)



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 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.

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

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

geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Geen oprit:

Het woordje "oprit" dient van de plannen verwijderd te worden, er wordt geen oprit voor auto's toegestaan voor dit perceel. Wel zal er een boordsteenverlaging voorzien worden van maximaal 2 meter aan de kant van de parkeerstrook.

De te behouden boordsteen aan de aansluiting met het fietspad naar het park dient naadloos uitgevoerd te worden. Dit wil zeggen zonder hoogteverschil.

De aanpassingen aan het openbaar domein worden opgenomen bij de uitvoering van de werken van het Duifhuispark.

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).

Geluid

Men moet rekening houden met het wetgevend kader rond geluid. We veronderstellen dat er aanleiding kan zijn tot geluidshinder door het gebruik van elektronisch versterkte muziek door het inrichten van een bar of het organiseren van feestjes.

Zonder afwijking op de standaard geluidsnormen zijn de omgevingsnormen altijd van toepassing.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de

dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de 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_10293 - OMV_2024096115 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw scoutslokaal, het verwijderen van verharding, het rooien van bomen en het oprichten van een overdekte berging - zonder openbaar onderzoek - Duifhuisstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024096115

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_24109_G_N_achtergevel.pdf	yOU7znvYwN930uJKUIBLAg==
BA_24109_G_N_voorgevel.pdf	olwhszLlhF1OPFV51yXBkg==
BA_24109_G_N_zijgevel.pdf	FtydBsfBla+BBY2/PrlnsA==
BA_24109_I_B_inplantingsplan.pdf	DULx99VcBSWxllMctMumIA==
BA_24109_I_N_inplantingsplan.pdf	1QXcU4ZXfsEQLPxgcACXIQ==
BA_24109_L_N_legende.pdf	wco2B5K6MRQjgeP3HpsxRg==
BA_24109_P_N_dakenplan.pdf	4WbPxuWdUEgA5AKysKs19w==
BA_24109_P_N_fundering.pdf	JhRLAhuZOWL1+eo3cDaW8Q==
BA_24109_P_N_gelijkvloers.pdf	NuVIOQBR3iLcn8fblQkjGQ==
BA_24109_P_N_verdieping.pdf	5MKDhaoCk0Rv/A7bFNLKdw==
BA_24109_S_N_doorsnede AA.pdf	pkGIUExg0xh6+QVYxkFTTQ==
BA_24109_T_N_terreinprofiel T1.pdf	rMiq6+6qNru2HtSMmeb7cA==
BA_24109_T_N_terreinprofiel T2.pdf	eOGXGS3HAEWKNI+uzRPylA==