



2024_CBS_10897 OMV_2024121098 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ketelvest, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, 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?

M 82 CommV met als contactadres Casinoplein 26, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024121098) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning
- Adres: Ketelvest , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 5 sectie E nrs. 1K en 1N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 september 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Voorliggende aanvraag bevindt op een site gelegen langsheen de Ketelvest (straatzijde) en het jaagpad aan de Ketelvaart (waterzijde, achteraan). Het straatbeeld kenmerkt zich door gesloten bebouwing. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een schoolgebouw. Het bestaande pand op de site betreft een garage bestaande uit 1 bouwlaag, afgewerkt met een plat dak.

De site, bestaande uit 2 aangrenzende percelen, heeft een totale oppervlakte van 99,65 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw eengezinswoning

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bebouwing op de site en het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning. De op te richten woning telt, ter hoogte van de straatzijde in totaliteit 5 bouwlagen waarbij de 4^{de} en 5^{de} bouwlaag teruggetrokken worden voorzien. Deze bovenste bouwlagen springen 0,80 m terug ten opzichte van het voorste gevelvlak.

De kelderverdieping loopt door tot aan de Ketelvaart, waardoor het pand ter hoogte van het jaagpad een bouwtypologie van 6 bouwlagen kent waarbij de bovenste 3 bouwlagen teruggetrokken worden voorzien gekeken vanaf het jaagpad.

Het pand wordt afgewerkt met platte bedaking (ingericht als groendaken/daktuinen en dakterrassen). De kroonlijsthoogte bedraagt 9,63 m, de nokhoogte bedraagt 14,69 m. Telkens gemeten vanaf het trottoirpeil aan de straatzijde (Ketelvest).

De bouwdiepte op het kelderniveau, het gelijkvloers en de eerste verdieping bedraagt 10,86 m (= perceelsdiepte). Ook de bouwdiepte op de 2^{de} verdieping bedraagt 10,86 m (inclusief dakteras). De bouwdiepte op de 3^{de} en 4^{de} verdieping bedraagt 7,47 m. De site wordt in de aanvraag bijgevolg volledig volgebouwd. Boven het jaagpad worden overkragende geveldelen voorzien. Deze overkragingen vatten aan op een hoogte van 4,46 m gemeten vanaf het maaiveldniveau van het jaagpad.

De gevels worden hoofdzakelijk afgewerkt in baksteen in zandkleur. In de voorgevel (straatgevel Ketelvest) gebeurt dit in combinatie met een houten lamellenstructuur in vergrijsd hout dewelke voor de raamopeningen worden voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium in antracietkleur.

Het nieuw te bouwen pand brengt wijzigingen mee aan de scheidingsmuren. Ter hoogte van de linker aanpalende buur wordt de scheidingsmuur opgetrokken tot een hoogte van 12,79 m gemeten vanaf het trottoirpeil aan de straatzijde (Ketelvest). Dit betreft een ophoging van 9,14 m ter hoogte van de linker perceelsgrens, dit over de volledige diepte van het pand. Ter hoogte van de rechter aanpalende buur wordt de scheidingsmuur opgetrokken tot een kroonlijsthoogte van 12,79 m en een nokhoogte van 14,69 m gemeten vanaf het trottoirpeil aan de straatzijde (Ketelvest). Dit betekent een ophoging van maximaal 1,38 m ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

Indeling

De woning wordt op het gelijkvloers ingericht met een inkomzone en inpandige garage voor 1 auto en 5 fietsen. Achteraan wordt een bureauimte voorzien. De toegang tot de woning gebeurt via de Ketelvest. In de kelderverdieping, die uitgaat op het jaagpad, worden 2 slaapkamers, een nachthal, badkamer en berging voorzien. Op de 1^{ste} verdieping wordt een nachthal voorzien met 2 slaapkamers en een badkamer. Aan de straatzijde wordt een overdekte daktuin voorzien, gekoppeld aan een van de slaapkamers en de nachthal. Op de 2^{de} verdieping wordt een leefkeuken voorzien met aangekoppelde berging. Aan de achterzijde wordt een dakterras (23,62 m²) voorzien. Op de 3^{de} verdieping wordt de leefruimte voorzien met aangekoppeld een bijkomende berging. Aan de voorzijde wordt een dakterras (8,24 m²) voorzien met een totale diepte van ca. 74 cm. De 4^{de} verdieping betreft een toegangsvolume tot het dakterras. In dit toegangsvolume wordt een bureauimte voorzien. Het voorziene dakterras op deze verdieping wordt deels overdekt voorzien. Het dakterras heeft een oppervlakte van 23,7 m².

Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt een septische put voorzien. Er wordt een hemelwaterput voorzien met een totale capaciteit van 7500 liter.

Deze aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. In deze aanvraag werd geoordeeld dat de bestaande eengezinswoning behouden moest blijven, de woningtypetoets gaf een score van 9. Bovendien was de aanvraag op verschillende punten strijdig met het algemeen bouwreglement (artikels 12, 21, 29 en 30).

Deze aanvraag is een herneming van een recent geweigerde omgevingsvergunning, zie historiek. In de geweigerde aanvraag werd, door het ontbreken van verduidelijking omtrent de licht- en zichtdoorlatendheid van de gevelafwerking, geoordeeld dat de eengezinswoning in strijd was met artikel 2.5 en 4.20 van het algemeen bouwreglement. Verder doorstond de aanvraag de watertoets niet. In deze nieuwe aanvraag gebeuren enkele wijzigingen / verduidelijkingen inzake de gevelafwerking en wordt een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 7500 liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 05/09/2024 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning (OMV_2024083158).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 17/11/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een garage (1994/380).
- Op 28/11/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een woning en de oprichting van een pand met 20 studio's (2000/943).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 22 oktober 2024 onder ref. omv-2024121098. Het integrale advies kan worden nagelezen op het omgevingsloket.

Samenvatting:

(...)

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- De afvoerbuizen dienen inpandig op de achtergevel (waterzijde) af te wateren.
- De terrassen wateren inpandig af. De hellingsgraad is minstens 2%.
- Geen opendraaiende deuren en of ramen boven het jaagpad.
- De aanvrager neemt alle maatregelen om het pas heraangelegde jaagpad te beschermen. Bij beschadigen van het Ketelpad dient de schade laststens de bouwheer in oorspronkelijke staat en tot welbevinden van de domeinbeheerder te worden hersteld. Bij gebreke hiervan zal de domeinbeheerder op kosten en risico de schade, laststens de vergunninghouder, herstellen.
- Voor de start van de werken dient de vergunninghouder een tegensprekelijke plaatsbeschrijving over te maken aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be. Als er geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, wordt de toestand in goede staat beschouwd.
- De start van de werken dient minstens 5 werkdagen vooraf te worden gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
- Het einde van de werken wordt onmiddellijk gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be
- Gezien de nabijheid de Ketelvaart worden stofdoeken tot de bovenste bouwlaag of een gelijkwaardig alternatief goedgekeurd door de Vlaamse Waterweg nv opgelegd.
- De (werf)verlichting mag niet oogverblindend zijn voor de gebruikers van het jaagpad en de gebruikers van de waterweg.
- Elke inname openbaar domein (bv. stelling, inname waterweg) van de Vlaamse waterweg nv is vergunningsplichtig volgens en gebonden aan het retributiereglement van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002.
- Het is verboden om met gemotoriseerd verkeer het Ketelpad te betreden.

(...)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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 gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

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 voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

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. Gegevens relevant voor de watertoets

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar het/de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 109,25 m² (waarvan een groot aandeel groendak);
- De bijkomende verharding bedraagt 0 m²;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 7500 liter en hergebruik (aansluiting op toilet, poetswater, wasmachine, irrigatie tuin – geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop de openbare straatriolering (RWA). Aangezien het kadastraal perceel kleiner is dan 120 m² hoeft geen infiltratievoorziening voorzien te worden.
- Er worden geen ondergrondse constructies voorzien.

5.2. Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde:

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

5.3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem:

5.3.1. Gewijzigd overstromingsregime

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

5.3.2. Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSVH) is van toepassing gezien de nieuwe horizontale dakoppervlakte 109,25 m² bedraagt. Het project voorziet de plaatsing van een nieuwe hemelwaterput van 7500 liter wat in overeenstemming staat met de dakoppervlakte en het voorziene nuttig hergebruik. Er is dan ook voor dit aspect aan de verordening voldaan.

5.3.3. Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

5.3.4. Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

5.3.5. Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

5.4 Besluit

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.

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

8. 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

SLOOP

De te slopen bebouwing heeft geen erfgoedwaarde. Vanuit erfgoeddoogpunt is er bijgevolg geen bezwaar tegen de voorgestelde sloop en vervangende nieuwbouw. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het slopen van de bestaande bebouwing ter oprichting van een nieuw, meer inpasbaar bouwvolume.

NIEUWBOUW EENGEZINSWONING

Het op te richten bouwvolume past zich op een aanvaardbare wijze in binnen de bestaande context. Het nieuwe bouwvolume houdt voldoende rekening met de bestaande gebouwen langs de waterzijde. Hierbij wordt in de eerste plaats uitgegaan van het gabarit van de aanpalende gebouwen (Ketelvest 25 (links) en Ketelvest 27 (rechts)). Vanuit de bestaande context is het evident deze hoogtes te volgen. Het is hierbij positief dat het nieuwbouwvolume is afgestemd op de bebouwing langsheen de waterzijde. De hogere bouwvolumes aan de andere straatzijde

kunnen niet als referentie worden genomen gezien dit de smalle Ketelvest te veel zou insluiten. Ook de geplande bouwdiepte houdt voldoende rekening met de specifieke vorm van het perceel en met de aanpalende burens.

De geplande woning integreert zich qua volume, plaatsing en vormgeving op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier in de omgeving.

Verder voorziet het project in een architectuur die zich goed inpast binnen de bestaande context, dit door de gehanteerde materiaal- en kleurkeuze en specifieke gevelopbouw. De achtergevel heeft een open karakter en levert een kwalitatieve, moderne gevel aan de waterzijde. De voorgevel aan de Ketelvest voorziet in een lamellenstructuur die voor de gevelopeningen wordt geplaatst. Op basis van de constructieve tekeningen is duidelijk dat deze voldoende licht en zicht zullen doorlaten waardoor op een voldoende wijze wordt ingezet op een levendig straatbeeld. Ook door het grote raam op het gelijkvloers (zonder voorzetstructuur) wordt ingezet op een levendig straatbeeld en een levendige geveplint.

Het ontwerp voorziet een ruime hedendaagse kwalitatieve eengezinswoning. De voorziene ruimtes zijn voldoende groot en worden van genoeg daglicht voorzien.

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_2024121098_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 slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning aan M 82 commv (O.N.:0540834782) gelegen te Ketelvest , 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:

Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

Riolering

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
- De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde

(onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

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

www.farys.be/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 regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inbandig rioleringsstelsel.

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, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad ter hoogte van de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

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

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de inpandige garage.

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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de **distributiekabel** die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het

Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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 gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden

geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ingesteld.

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de 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 dossierkosten;
- 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_10897 - OMV_2024121098 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een garage en het oprichten van een eengezinswoning - zonder openbaar onderzoek - Ketelvest, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024121098

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_2024121098_T_N_01.pdf	I7SDvY27ZnHi54XQeNd5VQ==
BA_2024121098_T_B_01.pdf	CwJpXBDyEe3/padnEMawwA==
BA_2024121098_S_N_05.pdf	vswCxZOVF6upnScO6ZuOlg==
BA_2024121098_S_N_04.pdf	G7iiWogkjEb6h6TLaKvmNw==
BA_2024121098_S_N_03.pdf	jXBF8hgmVq2ViwMMcd0yqQ==
BA_2024121098_S_N_02.pdf	rz696SqzmeI02KPvT5sHGw==
BA_2024121098_S_N_01.pdf	mQFpbD6ZPDPlkg/tpofv7Q==
BA_2024121098_S_B_05.pdf	8WnX2HzCsPJis5Ya/8YdtQ==
BA_2024121098_S_B_04.pdf	XKQ4LmQUWf24eIYu9I0DZQ==
BA_2024121098_S_B_03.pdf	JwtWcloE8oOzfSDrs5GEVA==
BA_2024121098_S_B_02.pdf	5ZYSQY0QLpJ46Ki3cDz9wA==
BA_2024121098_S_B_01.pdf	iwkSfI9FTafIGvPH37BfOw==
BA_2024121098_P_N_07.pdf	yMuvM4sLHZN6Qot+c6DGMA==
BA_2024121098_P_N_06.pdf	8CeugpxP4Bqxc/WjZq3qQg==

BA_2024121098_P_N_05.pdf	YBr95i2IPRwECCzYOQ0D8w==
BA_2024121098_P_N_04.pdf	ndHGN7rRsgl72c/SA7LrLA==
BA_2024121098_P_N_03.pdf	vSlj8q2XZJqmDVispgMXfg==
BA_2024121098_P_N_02.pdf	3keaO+RwAdcsfWsMKIOWuw==
BA_2024121098_P_N_01.pdf	BleWRFvRIJ26pCV8jb+ekQ==
BA_2024121098_P_B_07.pdf	rHQJ8QEjFBFKlldpDBqR6Q==
BA_2024121098_P_B_06.pdf	2ft3ATLVU2GzHyaS0n4X5A==
BA_2024121098_P_B_05.pdf	wjmf1I0HZu/wyEJWbpfZJA==
BA_2024121098_P_B_04.pdf	zRtCkrf5mlURjBsST7Z+Dg==
BA_2024121098_P_B_03.pdf	mA948TpWTslMJOH8pn3Mkg==
BA_2024121098_P_B_02.pdf	Cl63lv5gMxyedmn85bKCyg==
BA_2024121098_P_B_01.pdf	39TNKh9/xZJOCXg8R/aSzw==
BA_2024121098_L_N_01.pdf	Qm1b7vChBcH+TuOmy+9LyA==
BA_2024121098_L_B_01.pdf	Q8ulM/pleYw6+pRDs1/bdw==
BA_2024121098_I_N_01.pdf	OSkDs3HUAXgLyBiLLSNTqw==
BA_2024121098_I_B_01.pdf	pXhGi0twr7GLf7hKsm4AXw==
BA_2024121098_C_N_01.pdf	relQ6cUC0/6pe0sg7cCrTg==