



2024_CBS_08030 OMV_2024017151 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met gemeenschappelijke commerciële ruimte + het exploiteren van 8 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Azaleastraat en Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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?

AFA real estate BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 600, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024017151) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 april 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met gemeenschappelijke commerciële ruimte + het exploiteren van 8 warmtepompen
- Adres: Azaleastraat 97-99 en Victor Braeckmanlaan 47-51, 9040 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 865W2 en 865X2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 mei 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

OMGEVING

Het pand uit voorliggende aanvraag bevindt zich op de hoek tussen de Victor Braeckmanlaan en de Azaleastraat in Sint-Amandsberg. De omgeving bestaat voornamelijk uit gesloten residentiële bebouwing. Langsheen de Victor Braeckmanlaan wordt de gelijkvloerse verdieping veelal gekenmerkt door de aanwezigheid van een economische functie. De bebouwing langsheen de Victor Braeckmanlaan is opgebouwd uit 3 of meer bouwlagen met zowel een plat als hellend dak, en langs de Azaleastraat 2 tot 3 bouwlagen met een hellend dak.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft (1) het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met een gemeenschappelijke commerciële plint naar 2 meergezinswoningen met elk een handelsplint en (2) het uitbreiden met een bijkomende bouwlaag.

MORFOLOGIE

Het perceel heeft een totale diepte van 12m92 (gemeten langsheen de Azaleastraat) bij een lengte van 30m73 (gemeten langsheen de Victor Braeckmanlaan). Op het perceel staan 2 gebouwen, waarvan het linker gebouw zijn toegang heeft langs de Azaleastraat en het rechter gebouw via de Victor Braeckmanlaan. Het volledige perceel is volgebouwd met de 2 hoofdgebouwen. Beide gebouwen bestaan uit 3 bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte van het gebouw langsheen de Azaleastraat bedraagt +10m15 met op de hoek en langsheen de Victor Braeckmanlaan een verhoging naar +10m39 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

Het bestaande gebouw blijft grotendeels behouden met volgende aanpassingen:

- Op het gelijkvloers is het gebouw langsheen de Victor Braeckmanlaan beperkt teruggetrokken t.a.v. de rooilijn (uiterst rechts). Met deze aanvraag wordt de plint volledig tegenaan de rooilijn gebouwd.
- Op de achterste perceelsgrens zijn er in bestaande toestand 3 uitsparingen in de achtergevel aanwezig op zowel de eerste als tweede verdieping.
 - o De centrale uitsparing is ca. 1m89 breed en 2m54 diep. Deze wordt in de aanvraag vergroot tot een breedte van 4m35 op beide verdiepingen.
 - o De linkse uitsparing wordt op beide verdiepingen dicht gebouwd en geïntegreerd in het binnenvolume. Hiervoor zijn er geen aanpassingen aan de scheidingsmuren nodig.

- Op de hoek wordt er binnen het bestaande volume op de eerste en tweede verdieping een inpandig terras voorzien.

In de aanvraag wordt er een volledige nieuwe 4^{de} bouwlaag voorzien bovenop de aanwezige gebouwen. Deze is voorzien tot op een totale hoogte van +12m85 (gemeten vanaf het trottoirpeil). De nieuwe bouwlaag wordt voorzien tegen de Azaleastraat en de Victor Braeckmanlaan. Op de hoek wordt een terras voorzien dat maximaal 3m13 diep is, maximaal 3m28 breed en vanaf het hoekpunt 1m80 afstand bewaart.

Langsheen de perceelsgrens met Azaleastraat 95 wordt een bouwdiepte van 12m10 voorzien. In de knik van de perceelsgrens komt een uitsparing van 4m45 breed en max. 3m45 diep. Hier voorbij wordt min. 70cm afstand bewaard, tegen de perceelsgrens met Victor Braeckmanlaan 53 loopt dit op tot 2m65. De bouwdiepte hier bedraagt 6m75.

De nieuwe bouwlaag zorgt voor een ophoging van de rechter scheidingsmuur (kant Victor Braeckmanlaan 53) met maximaal 2m56 ter hoogte van de voorgevel, met maximaal 3m66 ter hoogte van de achtergevel van de nieuwe bouwlaag en met 43cm over een lengte van 2m76 voorbij de nieuwe bouwlaag. De linker scheidingsmuur (kant Azaleastraat 95) dient opgehoogd te worden met maximaal 2m60 ter hoogte van de voorgevel en met maximaal 3m65 ter hoogte van de achtergevel van het buurpand nr. 95.

INDELING

In de aanvraag wordt er een heropdeling voorzien. De gelijkvloerse verdieping bestaat uit één handelspand. In de aanvraag wordt deze opgesplitst in 2 afzonderlijke handelspanden van 86m² (Azaleastraat) en 55,8m² (Victor Braeckmanlaan). Beide handelspanden hebben hun toegang via de Victor Braeckmanlaan. Er is voor beide bovenliggende meergezinswoningen een afzonderlijke toegang voorzien die in bestaande toestand reeds aanwezig is.

Hierbij wordt voor het gebouw langs de Azaleastraat een volledig nieuwe gemeenschappelijke trapkern dieper in het gebouw voorzien in combinatie met een lift en een gemeenschappelijk fietsenberging voor 12 fietsen.

Voor het gebouw langs de Victor Braeckmanlaan blijft de trap behouden maar wordt de gemeenschappelijke inkom vergroot met achteraan een gemeenschappelijke fietsenberging voor 8 fietsen.

De eerste verdieping blijft behouden en is voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 96,73m² NVO (kant Azaleastraat) en een 2-slaapkamerappartement van 80,25m² NVO (kant Victor Braeckmanlaan). T.a.v. de bestaande toestand wordt het appartement kant Azaleastraat wel beperkt verkleind i.f.v. het realiseren van een inpandig terras van 10m².

De tweede verdieping blijft ook behouden en is voorzien van een 3-slaapkamerappartement van 96,73m² NVO (kant Azaleastraat) en een 2-slaapkamerappartement van 80,25m² NVO (kant Victor Braeckmanlaan). T.a.v. de bestaande toestand wordt het appartement kant Azaleastraat wel beperkt verkleind i.f.v. het realiseren van een inpandig terras van 10m².

De derde bouwlaag betreft een nieuwe bouwlaag en is voorzien van een 2-slaapkamerappartement van 87,35m² NVO en terras van 11,47m² (kant Azaleastraat) en een 1-slaapkamerappartement van 57,93m² NVO en terras van 5,83m² (kant Victor Braeckmanlaan).

GEVELINDELING EN -AFWERKING

De gevelindeling wijzigt sterk, vnl. t.h.v. de plint. Er wordt tegenaan de gevel bijkomend geïsoleerd (ook aan de onderzijde van de uitkragingen) en er wordt een nieuwe gevelafwerking voorzien. Deze bestaat uit crepi in een witte kleur met een schrijnwerk uit antraciet aluminium.

De balustrades van de inpandige terrassen zijn voorzien uit aluminium. De nieuwe bouwlaag wordt voorzien uit een gevelbekleding van donkergrijze gevelpanelen.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag betreft het exploiteren van 8 warmtepompen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Voor het verwarmen van het gebouw, bestaande uit 2 handelsruimtes en 6 appartementen, worden 8 afzonderlijke lucht/water warmtepompen voorzien. klasse 3 Nieuw	28 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/03/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een 3de benzinepomp. (1962 SA 10.860)
- Op 19/09/1963 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen automatisch distributieapparaat voor sigaretten op de openbare weg. (1963 SA 11.376)
- Op 20/06/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen en verbouwen van appartementen en tankstation. (1968 SA 101)
- Op 16/08/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 2 reclameborden en 1 lichtreclame. ((1982/038 SA) 1982/188)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 27 mei 2024 onder ref. AV/411/2024/00740. Samenvatting:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 22 mei 2024 onder ref. 072787-001/PV/2024. Samenvatting:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 mei 2024 onder ref. 5000068709:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

U wenst geen aardgas voor dit project. U dient dan wel de toekomstige perceel- of gebouweigenaars in kennis te stellen van het ontbreken van aardgas binnen dit project. Individuele klanten die na de realisatie van het project nog wensen aan te sluiten op het aardgasnet zullen de kost voor de netuitbreiding moeten dragen.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het refe-

rentienummer van uw project:5000068709
Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 16 juli 2024 onder ref. JMS 617389:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies mits volgende voorwaarden:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.
- Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 21 mei 2024:

Netuitbreiding nodig:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0:

Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Rozebroeken 1, Rozebroeken Cultureel Centrum', goedgekeurd op 17 oktober 1989, en is bestemd als zone 2: zone voor gesloten bebouwing.

Zone voor gesloten bebouwing: Kolom 24-25 Dakvorm: type en helling; *Het gebouw dient voorzien te worden van een hellend dak met een hellingsgraad tussen 30-60 graden.*
Toetsing: Het gebouw wordt voorzien van een plat dak. De aanvraag is **niet in overeenstemming** met bovenstaande voorschriften van het BPA.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan, na openbaar onderzoek, beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Volgende afwijking op de voorschriften van het BPA is **aanvaardbaar** om volgende reden: Het gebouw wordt in bestaande toestand reeds gekenmerkt door een plat dak. Huidige aanvraag voorziet een herneming van de reeds aanwezige dakvorm. Verder zou het voorzien van een hellende dakvorm op dergelijk ondiep hoekperceel ruimtelijk moeilijk uitvoerbaar zijn alsook een te grote impact hebben op de omgeving. De rechtstreekse omgeving wordt ook gekenmerkt door zowel platte als hellende daken.

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 **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg; *Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn: van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn*

Toetsing: voorwaarde: In de aanvraag worden de voorgevels, incl. de constructieve uitsprongen, bijkomend geïsoleerd.

1/ M.b.t. de geveldelen t.h.v. de rooilijn:

- Er wordt in de beschrijvende nota vermeld dat het bestaande buitenspouwblad volledig verwijderd wordt en er volledig binnen de rooilijn wordt geïsoleerd. De rooilijn wordt echter niet ingetekend op de grondplannen waardoor dit niet kan nagegaan worden.
- Op de aangeleverde snedes en grondplannen is er duidelijk te zien dat de nieuwe gevelisolatie verder komt dan de huidige gevel. Er bestaat echter ook onduidelijkheid

m.b.t. de positionering van de huidige voorgevellijn t.a.v. de rooilijn (zie verder 'Omgevingstoets').

Het is bijgevolg niet duidelijk op welke wijze er geïsoleerd wordt én of de isolatie met nieuwe gevelwerking wel of niet voorbij de rooilijn komt. Als **bijzondere voorwaarde** wordt daarom opgenomen dat de nieuwe gevelisolatie (incl. afwerkingslaag) van de geveldelen t.h.v. de rooilijn volledig binnen de rooilijn voorzien moet worden. Indien dit anders bedoeld is, dient de aanvraag opnieuw ingediend te worden met ondubbelzinnige correct opgemaakte plannen.

2/ M.b.t. de bestaande uitkragingen:

- De bestaande constructieve geveluitsprong op de hoek, en deze langsheen de Victor Braeckmanlaan, springen beide reeds meer uit voorbij de rooilijn dan maximaal aanvaardbaar. Op de hoek bedraagt dit ca. 1m over een breedte van 3m88 en op een vrije hoogte van +3m30 (gemeten vanaf het trottoirpeil). Bij de uitsprong langsheen de Victor Braeckmanlaan is dat ca. 95cm over een breedte van 10m95 en op een vrije hoogte van +3m30 (gemeten vanaf het trottoirpeil).
- Cfr. snede A worden de verticale delen langsheen de uitsprong aan de Victor Braeckmanlaan voorzien van een bijkomend pakket van ca. 8cm (isolatie + gevelafwerking). Na isolatie aan de onderzijde blijft er een vrije hoogte van +3m06.
- Cfr. snede B behoudt de uitsprong op de hoek ook een vrije hoogte van +3m06 na isolatie. De isolatie van de verticale delen is onduidelijk. Snede B is niet loodrecht op de gevellijn genomen waardoor de dikte van het pakket niet opgemeten kan worden, het is op de snede wél duidelijk dat er aan de buitenzijde bijkomende geïsoleerd wordt. Metingen op het grondplan tonen echter geen bijkomende isolatie aan.

Bestaande uitkragingen vanaf de eerste verdieping, bv. erkers, mogen ook voorzien worden van na-isolatie voor zover:

- Er 60 cm afstand is van de rand van de rijweg. Dit betekent de afstand tussen de uitkraging en de verticale zijde van de boordsteen.
- Er een minimale vrije doorgangshoogte van 2,20 m is.

In huidige aanvraag wordt de onderzijde van de uitkragingen voorzien van bijkomende isolatie.

Deze is voorzien tot op een vrije hoogte van +3m06 (gemeten vanaf het trottoirpeil).

De dikte van de isolatie op de verticale die wordt aangebracht is onduidelijk weergegeven op de aangeleverde plannen. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat de bestaande uitkragingen langsheen de Victor Braeckmanlaan met maximum 8cm bijkomend geïsoleerd mogen worden. Voor de uitkraging op de hoek is er geen bijkomende isolatie toegestaan gezien deze uitkraging er louter is i.f.v. van inpandige terrassen die geen bijkomende isolatie vereisen.

Artikel 3.5 Aantal, afmetingen, ligging en diepte van afvoerbuizen die uitmonden in de openbare rioolstelsels; *Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater. Indien er op het openbaar domein wachtbuizen of- putjes aanwezig zijn, moeten de private afvoerbuizen ter hoogte van de grens met het openbaar domein zo dicht mogelijk bij deze wachtbuizen of –putjes toekomen. Indien er bestaande aansluitingen zijn, dan moeten deze hergebruikt worden.*

Toetsing: voorwaarde: Er is 1 aansluitpunt aanwezig. In de aanvraag worden er 4 buizen voorzien. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgenomen dat er maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater mag worden voorzien.

Artikel 3.6 Afvalwater – septische put – (IBA); *De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden.*

Toetsing: vrijstelling: De aanvraag voorziet een gescheiden rioleringsstelsel zonder het voorzien van een rioleringsstelsel. Aangezien het gaat om een verbouwing (met verticale uitbreiding) van een bestaand gebouw dat reeds het volledige terrein in beslag neemt, is het onmogelijk om een nieuwe septische put te voorzien. Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put verleend worden. Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel. De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden). Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel “onbereikbaar gesloten” stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Artikel 3.8 Groendak; *Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte groter dan 6m² met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Deze verplichting geldt niet voor dakoppervlaktes van woongebouwen die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Nieuwe dakoppervlakte van louter verticale uitbreidingen is vrijgesteld van de verplichting om een groendak aan te leggen*

Toetsing: vrijstelling: De aanvraag betreft louter een verticale uitbreiding van een gebouw dat reeds beschikt over een plat dak, er worden bijgevolg geen nieuwe dakoppervlaktes voorzien. Verticale uitbreidingen binnen de bestaande footprint van het gebouw (bv. een extra verdieping op een bestaand gebouw, verhoging van een bestaande verdieping...), zijn vrijgesteld van de groendakplicht. Bijgevolg kan er een vrijstelling toegestaan worden.

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.

HANDEL

Conform artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening moet de toegang van een publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² voldoen aan artikel 10§1, artikel 12 t.e.m. 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 t.e.m. 25 en artikel 33.

Dit artikel bepaalt ook dat die verplichting niet geldt bij verbouwingen als de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

De aanvraag is **niet in overeenstemming** met volgende artikels:

Artikel 18; *bepaalt hoe niveauverschillen overbrugd moeten worden. Niveauverschillen tot en met 18cm moeten minstens overbrugd worden door een kunstmatig aangelegde of natuurlijke helling. In het geval van buitenruimtes of bij overgangen tussen buiten- en binnenruimtes zijn niveauverschillen tot 2cm zonder overbrugging toegelaten.*

Toetsing: het niveauverschil ter hoogte van inkom bedraagt 15cm. Dit niveauverschil wordt niet overbrugd met een helling.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen, zijn dus aanpassingen aan de voorgevel vereist (verlagen deurdeur) en het verlagen van de vloerplaat (minstens deels). Dit wordt thans niet voorzien. Het voorzien van een helling naar de deurdeur kan evenmin, daar deze helling op openbaar domein (het voetpad) zou moeten geplaatst worden.

Het gaat hier om 2 kleinschalige handelsruimtes van 86m² en 55,8m². In de toelichting bij artikel 3 van de toegankelijkheidsverordening wordt o.a. het volgende vermeld: "De verplichtingen voor de kleine gebouwen die wel een toegankelijke toegangsdeur moeten hebben, worden met deze wijziging uitgebreid tot alle verplichtingen m.b.t. de toegang tot een gebouw en de mogelijkheid om deze toegang te gebruiken. Het heeft immers geen zin de toegangsdeur toegankelijk te maken, als de weg ernaar toe, door bv. de aanwezigheid van trapjes voor de deur, niet toegankelijk is of als er geen ruimte voor de deur die een rolstoelgebruiker in staat stelt de deur te openen. Dit kan er uiteraard niet toe leiden dat bij verbouwingswerken bv. het grondpeil van de gelijkvloerse verdieping verlaagd moet worden. Dit zou te ver gaan. Dit zijn duidelijk werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing in de zin van dit besluit."

Er dient aldus geconcludeerd te worden dat de aanvraag niet strijdig is met de bepalingen van de toegankelijkheidsverordening, daar de normen alleen gehaald kunnen worden door werkzaamheden die constructief niet in verhouding staan tot de gevraagde verbouwing.

WONEN

Cfr. artikel 5 is de verordening enkel van toepassing op een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten. Huidige aanvraag betreft 2 meergezinswoningen met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus maar met slechts 3 entiteiten. De verordening is niet van toepassing.

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 en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

HEMELWATERPUT & INFILTRATIEVOORZIENING

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een perceel van meer dan 120m² en betreft een verticale uitbreiding. De bebouwde noch de verharde oppervlakte wijzigt. Er gebeuren wel werken aan de afwatering RWA en DWA waardoor de aanleg van een hemelwaterput en infiltratievoorziening verplicht is. Het in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 266m². Hiervoor dient er een hemelwaterput van minstens 26.600l te worden voorzien en een bovengrondse infiltratievoorziening met een infiltratieoppervlakte van 21,28m² en buffervolume van 8.778l. Echter wordt er in de aanvraag geen hemelwaterput alsook geen bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met volgende motivatie:

'Aangezien het gaat om een verbouwing (met verticale uitbreiding) van een bestaand gebouw dat

reeds het volledige terrein in beslag neemt, is het onmogelijk om een nieuwe waterput of infiltratievoorziening te steken. Er zijn geen bestaande waterputten waarop aangesloten kan worden.

Hierdoor willen we een uitzondering vragen op de verplichtingen van de verordening om een waterput en infiltratievoorziening te plaatsen.'

Gezien het gaat om een verbouwing en uitbreiding van een meergezinswoning zonder toename in bebouwde oppervlakte alsook het voorzien van een hemelwaterput en infiltratievoorziening op een volledig bebouwd perceel technisch zeer moeilijk is, kan een afwijking gegund worden. De werken die nodig zouden zijn om een hemelwaterput alsook infiltratievoorziening te voorzien staan constructief niet in verhouding met de aangevraagde werken.

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

De activiteit of inrichting heeft geen betekenisvolle impact op de waterkwaliteit.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

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

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 mei 2024 tot en met 22 juni 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Warmtepompen

De bezwaarschrijver stelt dat de aangevraagde warmtepompen op de aangeleverde plannen zeer dicht bij de perceelsgrenzen worden voorzien waardoor deze een zekere geluidshinder zullen hebben.

Natuurlijke daglichttoetreding

De bezwaarschrijver stelt dat de bijkomende bouwlaag de natuurlijke daglichttoetreding in de woning zal afnemen en dus een negatief effect zal ondervinden.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Warmtepompen

Er worden in functie van het beperken van de impact van de warmtepompen op de omgeving voorwaarden opgelegd. Dit wordt verder bijgetreden onder '8. OMGEVINGSTOETS'.

Natuurlijke daglichttoetreding

De bijkomende bouwlaag is in overeenstemming met de geldende voorschriften.

1/ Ter hoogte van Victor Braeckmanlaan 53 (rechter perceelsgrens) wordt de scheidingsmuur enkel opgehoogd ter hoogte van het aangrenzend hoofdvolume.

2/ Ter hoogte van Azaleastraat 95 (linker perceelsgrens) wordt de scheidingsmuur voornamelijk opgehoogd ter hoogte van het aangrenzend hoofdvolume. Dit gebeurt met maximaal ca. 3m70 (van een diepte van 9m00 tot 12m70. Ter hoogte van de tuin van het perceel te Azaleastraat 95 wordt er min. 2m70 en max. 3m50 afstand behouden t.o.v. de perceelsgrens.

Er dient geconcludeerd te worden dat het bijkomend volume is ruimtelijk aanvaardbaar en bijgevolg ook inpasbaar zonder een grote negatieve impact op de omgeving te hebben.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

MORFOLOGIE

De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze meergezinswoning. Het bestaande gebouw blijft grotendeels behouden en er worden beperkte aanpassingen aan het volume voorzien in functie van een verhoging van de woonkwaliteit. Zo wordt er voor de bestaande appartementen op de hoek een nieuw terras voorzien, wat de woonkwaliteit van deze appartementen ten goede komt.

Verder wordt er een nieuwe 4^{de} bouwlaag met plat dak voorzien. Ter hoogte van Victor Braeckmanlaan 53 (rechter perceelsgrens) wordt de scheidingsmuur enkel opgehoogd ter hoogte van het aangrenzend hoofdvolume. Ter hoogte van Azaleastraat 95 (linker perceelsgrens) wordt de scheidingsmuur voornamelijk opgehoogd ter hoogte van het aangrenzend hoofdvolume. Dit gebeurt met maximaal ca. 3m70 (van een diepte van 9m00 tot 12m70. Ter hoogte van de tuin van het perceel te Azaleastraat 95 wordt er min. 2m70 en max. 3m50 afstand behouden t.o.v. de perceelsgrens. Het kan positief bevonden worden dat de bijkomende bouwlaag afstand behoudt van de achterste perceelsgrens om zo de impact op de aanpalende percelen te beperken. De bijkomende bouwlaag past zich voldoende in in de omgeving zonder hierop een negatieve impact te hebben.

PROGRAMMA EN INDELING

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de bestaande handelsruimte opgesplitst in 2 afzonderlijke handelsruimtes. Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. Binnen deze categorie is de woonfunctie dominant. Winkels mogen de draagkracht van de buurt niet overstijgen. Kleinhandelsbedrijven mogen een maximale NWVO hebben 600m², met uitzondering voor de categorie voeding. Tot voor kort was in de plint een strijkcentrale gevestigd. Het kan positief bevonden worden dat er 2 kleinschalige handelsruimtes worden voorzien. Dit zorgt voor een verweving van functies zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden.

De eerste en tweede verdieping zijn in bestaande toestand 2 appartementen per verdieping. Door het toevoegen een bijkomende bouwlaag worden er 2 bijkomende appartementen voorzien. Het toevoegen van 2 entiteiten heeft geen negatieve impact op de mix en het gemiddelde netto vloeroppervlakte blijft ruim boven 75m².

MOBILITEIT

Het perceel bevindt zich in het verstedelijkte gebied van Gent, waardoor er zich voldoende voorzieningen op wandel- en fietsafstand bevinden. Ook met het openbaar vervoer is het terrein uitstekend bereikbaar. Er bevindt zich immers een tramhalte én bushalte op zo'n 100m van het terrein. De treinstations Gent-Dampoort en Gent-Sint-Pieters bevinden zich op respectievelijk ca. 0,9km en 5,10km. Tot slot is de site ook met de auto goed bereikbaar. Wegens de goeie bereikbaarheid met duurzame vervoersmodi en de centrale stedelijke ligging, is het autogebruik echter niet aangewezen.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, wordt er gekeken naar de voorgestelde parkeeroplossingen. Hierbij wordt er rekening gehouden met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- Type functie: wonen en detailhandel
- Ligging: groene zone
- Grootte: 1 appartement met 1 slaapkamer, 3 appartementen met 2 slaapkamers, en 2 appartementen met 3 slaapkamers + 86m² detailhandel + 55m² detailhandel. T.a.v. de bestaande toestand betekent dit enkel een vermeerdering met 2 woonentiteiten, dit valt onder de drempelwaarde.

Er worden 20 fietsparkeerplaatsen voorzien in twee overdekte fietsenbergingen. De circulatiekern aan de Azaleastraat zal 12 fietsparkeerplaatsen hebben, aan de Victor Braeckmanlaan zullen er 8 beschikbaar zijn. De fietsenberging is kwalitatief ingericht en afgestemd op de entiteiten die bereikbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke circulatiekern. De fietsenberging bevindt zich dicht bij het openbaar domein en is dus vlot bereikbaar. Ze bevindt zich tevens achter een poort, waardoor fietsen veilig gestald kunnen worden. Alle afmetingen van de berging zijn in overeenstemming met de stedelijke ontwerprichtlijnen.

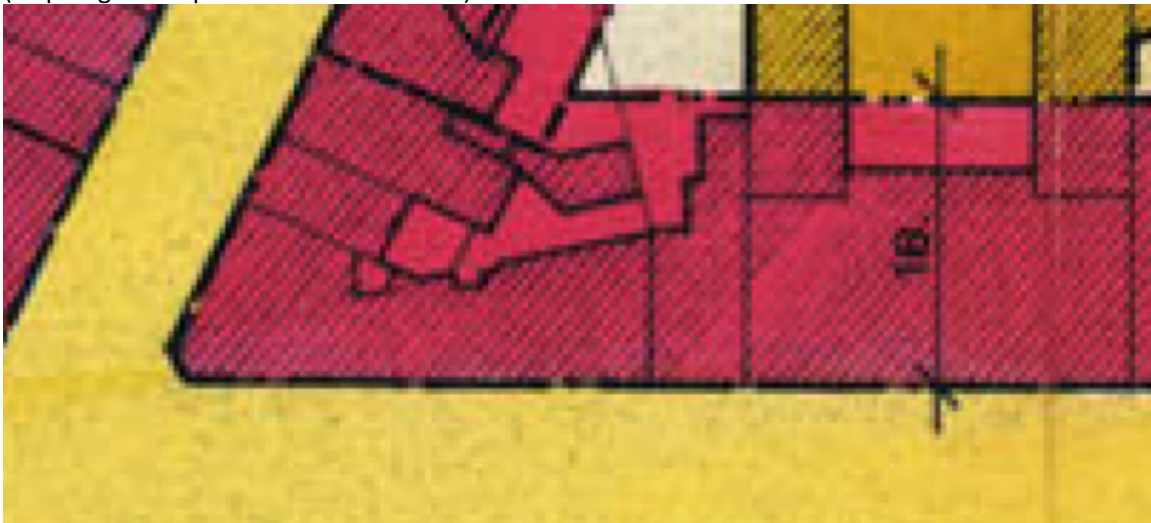
GEVELAFWERKING

In huidige aanvraag wordt er gekozen voor de bestaande voorgevel bijkomend te isoleren. Verder wordt er gekozen voor een kwalitatieve gevelafwerking. Er worden m.b.t. het bijkomend isoleren van de gevels bijzondere voorwaarden geformuleerd (zie punt 4.3.)

ROOILIJN EN PERCELERING

De geldende rooilijn valt samen met deze zoals opgenomen op het grafisch plan van het BPA Rozebroeken (zie punt 4.1). Langsheen de Victor Braeckmanlaan en de Azaleastraat ligt de rooilijn in het verlengde van de voorbouwlijn van de aanpalenden. Op de hoek van de Victor Braeckmanlaan en de Azaleastraat is de rooilijn afgeknot, cfr. de afgeknotte hoek in de plint.

(knipsel grafisch plan BPA Rozenbroeken)

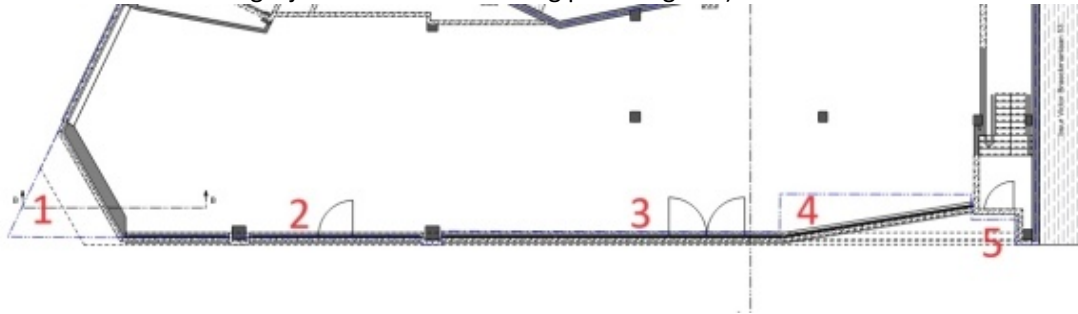


De bestaande perceelsgrens heeft op de hoek echter een effectief hoekpunt en is niet afgeknot (1).

Langsheen de Victor Braeckmanlaan heeft de perceelsgrens ook een verspringende lijn:

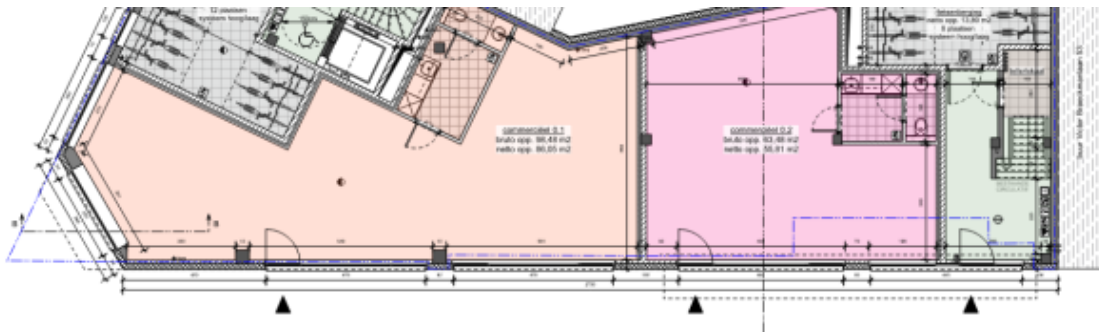
- T.h.v. de toegangsdeur het dichtste tegenaan het kruispunt lijkt de perceelsgrens zeer beperkt teruggetrokken te liggen t.a.v. de voorbouwlijn (2);
- T.h.v. de dubbele centrale toegangsdeur wordt dat teruggetrokken karakter iets ruimer (3);
- T.h.v. de teruggetrokken vitrine maakt de perceelsgrens een grote insprong, met een andere vormgeving dan de teruggetrokken vitrine (4);
- T.h.v. de toegangsdeur naar de bovengelegen verdiepingen, tegenaan de buur Victor Braeckmanlaan 53, ligt de perceelsgrens dan weer iets voor de deur (5).

(plan bestaande toestand gelijkvloers met aanduiding perceelsgrens)



Op de plannen van de aanvraag wordt de rooilijn niet ingetekend. De nieuwe toestand realiseert de geldende rooilijn te realiseren waarbij de inkomzone integraal ingenomen wordt door het gebouw en de afgeknotte hoek blijvend aan het openbaar domein gelaten wordt. De **bijzondere voorwaarden** zoals geformuleerd bij de toetsing van artikel 2.7 van het algemeen bouwreglement, moeten hiervoor gerespecteerd worden (zie punt 4.3).

(plan nieuwe toestand gelijkvloers cfr. aanvraag)



Gezien de omgevingsaanvraag zich gedeeltelijk op stadsgrond bevindt (zone 2 t.e.m. 5) en een deel van het perceel zich ook voorbij de rooilijn situeert (zone 1) wordt volgende **opmerking** opgenomen:

- **De start van de werken is maar mogelijk mits het vooraf contractueel regelen van het noodzakelijk zakelijk recht, met de Stad Gent - Dienst Vastgoed:** t.h.v. zone 1 moet grond overdragen worden aan de Stad Gent om in te lijven in het openbaar domein, t.h.v. zone 2 t.e.m. 5 moet grond overgedragen worden aan de aanvrager.
- **De toekenning van de vergunning is geen garantie op een toelating van het gebruik van de grond van de stad Gent.**

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect geluid

De buitenunits worden op akoestische dempers geplaatst. Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect lucht

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072787-001/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Voor het verwarmen van het gebouw, bestaande uit 2 handelsruimtes en 6 appartementen, worden 8 afzonderlijke lucht/water warmtepompen voorzien. Nieuw	28 kW

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_2024017151_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 2 bestaande meergezinswoningen met gemeenschappelijke commerciële ruimte + het exploiteren van 8 warmtepompen aan AFA real estate bv (O.N.:1002947732) gelegen te Azaleastraat 97-99 en Victor Braeckmanlaan 47-51, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Warmtepompen Azaleastraat met inrichtingsnummer 20240410-0091 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Voor het verwarmen van het gebouw, bestaande uit 2 handelsruimtes en 6 appartementen, worden 8 afzonderlijke lucht/water warmtepompen voorzien. Nieuw	28 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 072787-001/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

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 50cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

Per onroerend goed wordt voorzien in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van afvalwater en in maximum één huisaansluiting voor de afvoer van (niet verontreinigd) hemelwater.

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 ver mogelijk gescheiden aangelegd worden zodat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden opgelegd 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.

Gelet op de aard van de verbouwing kan er een vrijstelling m.b.t. het plaatsen van een nieuwe septische put verleend worden. **Een eventueel bestaande septische put moet behouden blijven en geïntegreerd worden in het nieuwe rioleringsstelsel.**

De vrijstelling is gekoppeld aan deze bouwvergunning en heeft (is) geen blijvend karakter (recht voor het perceel (zo kunnen bij toekomstige wijzigingen en verbouwingen in het kader van een bouwaanvraag andere voorwaarden gelden).

Het weglaten van een septische put brengt een groter risico mee voor verstoppingen in het buizenstelsel zelf. We adviseren dan ook om geen geheel "onbereikbaar gesloten" stelsel uit te voeren en te voorzien in voldoende controleputjes of andere toegangsmogelijkheden.

Opbouw openbaar domein

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.

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

Openbaar domein vs. buitenisolatie en nieuwe gevelafwerking

1/ Geveldelen t.h.v. de rooilijn:

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. Indien dit anders bedoeld is, dient de aanvraag opnieuw ingediend te worden met ondubbelzinnige correct opgemaakte plannen.

2/ M.b.t. de bestaande uitkragingen:

Er mag aan de onderzijde geïsoleerd worden zoals aangegeven op plan, tot een vrije hoogte van 3m06 boven het trottoirpeil.

De verticale delen van de bestaande uitkraging langsheen de Victor Braeckmanlaan mag met maximum 8cm bijkomend geïsoleerd worden (isolatie + afwerkingslaag).

Voor de uitkraging op de hoek is er geen bijkomende isolatie mogelijk gezien deze worden voorzien van inpanidige terrassen die geen bijkomende isolatie vereisen.

Voor de uitkraging op de hoek is er geen bijkomende isolatie toegestaan gezien deze uitkraging er louter is i.f.v. van inpanidige terrassen die geen bijkomende isolatie vereisen.

Openbare verlichting

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de verlichtingspalen voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. **Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden.** De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Oprit te verwijderen in de Azaleastraat

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden in de Azaleastraat door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

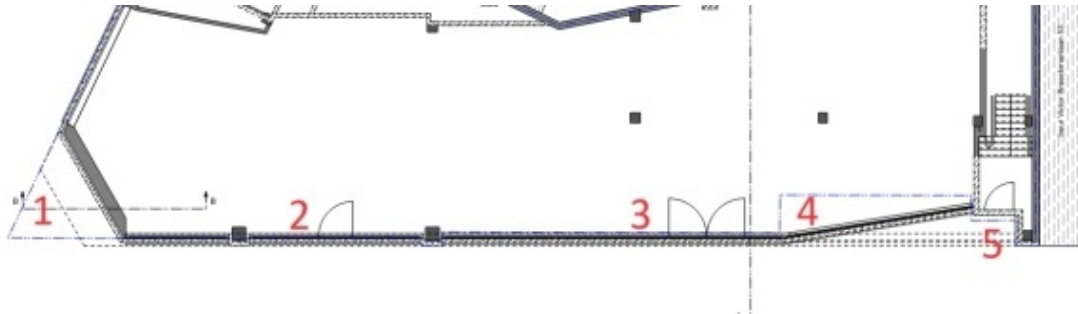
Contractueel te regelen zakelijk recht met Stad Gent – dienst Vastgoed

Gezien de omgevingsaanvraag zich gedeeltelijk op stadseigendom bevindt (zone 2 t.e.m. 5) en een deel van het perceel zich ook voorbij de rooilijn situeert (zone 1) wordt volgende **opmerking** opgenomen:

- **De start van de werken is maar mogelijk mits het vooraf contractueel regelen van het noodzakelijke zakelijk recht, met de Stad Gent - Dienst Vastgoed:** t.h.v. zone 1 moet grond overdragen worden aan de Stad Gent om in te lijven in het

openbaar domein, t.h.v. zone 2 t.e.m. 5 moet grond overgedragen worden aan de aanvrager.

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



Geluid

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Lucht

Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

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.

Het **straatnaambord** dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van het **verkeersbord** dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met 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.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ **Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard** in het zoekveld).

Voor het eventueel wegnemen van de **parkeermeter** die voor het bouwterrein staat, moet contact opgenomen worden met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel. 09/266.28.00, of via e-mail: mobiliteit@stad.gent.

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 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_08030 - OMV_2024017151 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van 2 bestaande meergezinswoningen met gemeenschappelijke commerciële ruimte + het exploiteren van 8 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Azaleastraat en Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024017151

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_22-365_S_B_02_snedede BB.pdf	2TdJhRRev4dj7lkktpNZNw==
BA_22-365_T_B_02_terreinprofiel Azaleastraat.pdf	JCqBGrScmRalOh4Llo4Pog==
BA_22-365_T_N_01_terreinprofiel Victor Braeckmanlaan.pdf	VCkAzfLMAJZoTHffCrIQQ==
BA_22-365_T_N_02_terreinprofiel Azaleastraat.pdf	b38xlWFRGO2YWWUVIUEm5Q==
BA_22-365_T_B_01_terreinprofiel Victor Braeckmanlaan.pdf	o8Lsj3efTtnq89+BY0ZTXg==
BA_22-365_S_N_02_snedede BB.pdf	29+YXJj5J8o/iiR6ZugTZA==
BA_22-365_S_N_01_snedede AA.pdf	MKLYeQZs5kzPbkUKWYysfA==
BA_22-365_S_B_01_snedede AA.pdf	ueJ7ZaeTZRmQwZCeNjsiEw==
BA_22-365_P_N_06_dakplan.pdf	Pz9hxy0WvfkQXpDJyKMi7A==
BA_22-365_P_N_05_plan niveau _3.pdf	3d+JebPSdIKG1nG3mVe82g==
BA_22-365_P_N_04_plan niveau _2.pdf	lH3hdFSUduwwiUk5Lej0CQ==
BA_22-365_P_N_03_plan niveau _1.pdf	3RpyqPbLUk+lUsR/zj7+IA==
BA_22-365_P_N_02_plan niveau _0.pdf	BMqAJkyLLfhOoM+hZxKHJg==
BA_22-365_P_N_01_funderingsplan.pdf	OaQRKrvWQyUjzyV/BCqCfg==

BA_22-365_P_B_05_plan niveau _3.pdf	IL3hvoJc1O+x2DSc+kNCIQ==
BA_22-365_P_B_04_plan niveau _2.pdf	33CZrkGiQ6WQ1RhtLiXoPw==
BA_22-365_P_B_03_plan niveau _1.pdf	bmPUS3BpynVsWFUfBJ8XRA==
BA_22-365_P_B_02_plan niveau _0.pdf	1PUj4qqtEWteUbnWMY+k/w==
BA_22-365_P_B_01_funderingsplan.pdf	7k3nymzCpGoyeqGyxfaWSA==
BA_22-365_L_N_01_legende.pdf	Uw2IOvvAr6ymc9ssSdXc8A==
BA_22-365_I_N_01_inplantingsplan.pdf	7bgZNy3mKYLfb23Pu0IS3g==
BA_22-365_I_B_01_inplantingsplan.pdf	oKk2fJO0COVCfEBaE4uJ6A==
BA_22-365_G_N_03_gevel achter.pdf	UH4JeoBFK6kiHyuKMIG64w==
BA_22-365_G_N_02_gevel Victor Braekmanlaan.pdf	xmEuyrDdIU2zsKMCZ8E8SA==
BA_22-365_G_N_01_gevel Azaleastraat.pdf	hYilr4qYhD6ymARUZ6/lGA==
BA_22-365_G_B_03_gevel achter.pdf	q2/qer1cnEN39UIrVgue3Q==
BA_22-365_G_B_02_gevel Victor Braeckmanlaan.pdf	Tz7vJLmdl7yyl/8r8ELGYg==
BA_22-365_G_B_01_gevel Azaleastraat.pdf	e0J4gXM0oOI5/mfcXo85+A==