



2024_CBS_08511 OMV_2023135285 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van de bestaande garages - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

HB Ontwikkelt BV met als contactadres Vierweegsestraat 5, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023135285) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van de bestaande garages
- Adres: Brugsesteenweg 184, 186 en 188, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 464S2, 464T2 en 464R2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 17 juli 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 augustus 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen langs de Brugsesteenweg, in de wijk Brugse Poort – Rooigem. De aanvraag omvat het bouwen van een nieuwe gesloten meergezinswoning op 3 percelen waarop zich in bestaande toestand 2 eengezinswoningen bevinden en verscheidene garageboxen en bergingen.

De 3 percelen (464T2, 464S2 en 464R2) hebben samen een breedte van 14m45 thv de rooilijn en een maximale diepte van ca. 56m22. De totale oppervlakte bedraagt ca. 702m².

De percelen behorend tot de woning nr. 186/188 (links) zijn volledig bebouwd:

Het hoofdgebouw (met 2 bouwlagen en een hellend dak) heeft een breedte van 10m04 en een diepte van 8m57. De rest van dit perceel is dichtgebouwd met een aanbouw, 9 garageboxen en een bijgebouw gelegen thv de achterste perceelsgrens.

Het perceel behorend tot de woning nr. 184 (rechts) is als volgt bebouwd:

Het hoofdgebouw (met 3 bouwlagen en een plat dak) heeft een breedte van 4m59 en een diepte van 15m26. Op het gelijkvloers bevindt zich een onderdoort die toegang geeft tot de garageboxen op het links gelegen perceel (nr. 186/188).

Voorbij het hoofdgebouw bevindt zich een gedeelde private buitenruimte van ca. 217m². Deze buitenruimte werd volledig verhard aangelegd en ontsluit de links gelegen garageboxen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en garageboxen.

1/ Het slopen van beide eengezinswoningen (nr. 184 en nr. 186/188) met bijhorende aanbouwen.

2/ Het bouwen van een nieuwe meergezinswoning.

De voorbouwlijn wordt voorzien thv de rooilijn met de Brugsesteenweg. Het gebouw wordt perceelsbreed ingepland en sluit dus aan op de linker zijperceelsgrens met nr. 190 en op de rechter zijperceelsgrens met nr. 180.

De meergezinswoning telt vooraan 3 en achteraan 4 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak.

Vooraan ligt de kroonlijst op een hoogte van 9m75. Deze kroonlijst bevindt zich 2m68 hoger dan de kroonlijst van linker aanpalende en 2m17 hoger dan de kroonlijst van rechter aanpalende.

Achteraan bevindt de kroonlijst zich op een hoogte van 11m25. De nok bevindt zich op een hoogte van 15m75 tov het straatpeil.

De gelijkvloerse aanbouw heeft een plat dak (deels groendak). De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 3m25 tov het straatpeil.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 18m (loodrecht gemeten tov de rooilijn), dit maximum wordt aan de linkerzijde gerealiseerd. Thv de rechter zijperceelsgrens wordt voorbij het hoofdgebouw, een bouwvrije zone voorzien met een breedte van 3m50 (thv de achtergevel van het hoofdgebouw) tot 4m83 (thv de achtergevel van de aanbouw). De bouwdiepte van het hoofdgebouw op de verdiepingen bedraagt 12m. Op de 1^{ste} verdieping wordt dit uitgediept tot 15m dmv uitpandige terrassen, op de 2^{de} verdieping tot 13m70. De terrassen op de 3^{de} verdieping worden inpandig voorzien, in het hellend dak.

Tussen de terrassen op de 1^{ste} verdieping wordt een zichtschermb voorzien met een hoogte van 1m80. De materialisatie van deze schermen wordt niet beschreven.

Omdat het nieuwe hoofdgebouw hoger en dieper wordt voorzien dan de huidige bebouwing wordt de linker scheidingsmuur opgehoogd:

- Voorbij het hoofdgebouw van linker aanpalend pand en over een diepte van ca. 4m, wordt de scheidingsmuur met max. 9m96 opgehoogd;
- Boven het hoofdgebouw van linker aanpalend pand wordt de scheidingsmuur met max. 6m57 opgehoogd.

De gevels worden in hoofdzaak afgewerkt in rood/bruin genuanceerd parement, het buitenschrijnwerk in donkerkleurig aluminium.

Rechts op het gelijkvloers van de meergezinswoning wordt opnieuw een onderdoornit voorzien naar 7 achtergelegen autoparkeerplaatsen.

De meergezinswoning bestaat uit 7 woonentiteiten en is als volgt samengesteld:

- Links op het gelijkvloers bevindt zich één 3-slaapkamerappartement;
- Op de 1^{ste} verdieping bevinden zich twee 2-slaapkamerappartementen;
- Op de 2^{de} verdieping bevinden zich twee 2-slaapkamerappartementen;
- Op de 3^{de} (dak-)verdieping bevinden zich twee 1-slaapkamerappartementen.

Op de 4^{de} (dak-)verdieping bevinden zich lokalen voor technieken.

3/De bestaande garageboxen worden gesloopt en vervangen door 7 autoparkeerplaatsen.

4/Het bijgebouw thv de achterste perceelsgrens blijft behouden en ingericht als gemeenschappelijke fietsenberging en een gemeenschappelijke afvalberging.

5/ Het binnengebied wordt beperkt onthard en vergroend (ca. 55m²) en deels aangelegd met waterdoorlatende materialen, met name de oprit naar én de autoparkeerplaatsen (190m²).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 22/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van de bestaande garages (OMV_2023039657).

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 04/08/1976 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een winkelhuis. (1976 MA 110)

* Op 05/01/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand met woongelegenheden. (2017/06195 Dig)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. AD-23-550 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft het slopen van de bestaande bebouwing (woningen, garageboxen en luifels), het bouwen van een meergezinswoning (7 woongelegenheden) en het ontharden van het perceel.

M.b.t. het slopen van bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen van een meergezinswoning met 7 woongelegenheden en het ontharden van het perceel.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het ‘Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen’. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de septische put bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;*
- * kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- * inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- * de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering.

Bemerkingen op het rioleringsplan "BA_woning_P_N_1_fundering riolering":

Farys adviseert om het rioleringsplan te voorzien van een kleurencode zodat er een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen RWA en DWA. Er worden regenwaterputten voorzien met een totaal volume van 22.500 liter. De platte daken worden voorzien van een groendak, voor het opvangen regenwater wordt hergebruik voorzien en aan de hand van het hemelwaterformulier wordt aangetoond dat er geen infiltratievoorziening op het ontwerp voorkomt.

Nieuwbouw na het slopen van de bestaande bebouwing: Eén van de bestaande aansluitingen op het bestaand rioleringsstelsel van de Brugssesteenweg dient bij voorkeur hergebruikt te worden voor de geplande meergezinswoning. De andere bestaande aansluitingen moeten afgedicht worden. Indien een nieuwe aansluiting toch noodzakelijk zou zijn, dient deze tijdig te worden aangevraagd bij Farys (bij uitvoering door Farys). De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het

buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20G SV%202014%20versie%202.pdf/view>).

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

De oppervlakte die in mindering gebracht kan worden voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/> - rekentool hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Farys raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en er dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: **“gunstig met voorwaarden”**.

Voorwaarden:

- * één van de bestaande aansluitingen dient hergebruikt te worden voor de geplande meergezinswoning.
- * De resterende bestaande aansluitingen moeten afgedicht worden.
- * Een nieuwe aansluiting kan (indien nodig) aangevraagd worden via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.
- * De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.

2/Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 17 juli 2024.

Op 27 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3/Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 25 juli 2024 onder ref. JMS 618704:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u **volgende voorwaarden** opneemt in uw vergunning :

- * 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.

4/Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 17 juli 2024:
Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
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.

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

5/Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. 070002-003/MLE/2024:
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen.

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.

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 toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

4.5. Milieu-en veiligheidsaspecten

Sloopopvolgingsplan

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt **vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:**

- afscherming met doeken of zeilen,
- beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
- bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
- rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn 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

De totale horizontale dakoppervlakte (opp. a) is 223m² (en geen 204,15m² zoals vermeld in het bijgevoegd hemelwaterformulier).

Het minimaal volume van de regenwaterput (zijnde 100 L/m²) is bijgevolg 22300L. (inhoud I).

Er worden 3 hemelwaterputten voorzien met een gezamenlijke inhoud van 22.500L. Dit is conform de hemelwaterverordening.

Er dienen minimum 4 woonentiteiten op de hemelwaterput aangesloten te worden. Er worden 7 woonentiteiten op de hemelwaterputten aangesloten (toiletten en buitendienstkraan). Dit is conform de hemelwaterverordening.

Infiltratievoorziening

Berekening van het afwaterende oppervlakte

Oppervlakte 'U' uit het hemelwaterformulier bedraagt 223m² (en geen 204,15m²).

Het afwaterende oppervlakte 'W' is bijgevolg 223m²-210m²= 13m².

Afmetingen van de infiltratie- en buffervoorziening

Het buffervolume bedraagt 33L x 13m²= 429L

De infiltratieoppervlakte 13m² : 12,5= 1,04m²

Er wordt geen infiltratievoorziening aangevraagd. Omdat het infiltratieoppervlak zeer beperkt is wordt er echter geen plaatsing van een bovengrondse infiltratievoorziening opgelegd.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% de minimis. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

8. BEKENDMAKING

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

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Woningtypologie

De aanvraag betreft het bouwen van appartementen op een perceel dat kleiner is dan 1.500m², niet gelegen in een binnengebied en waarvoor in een verordenend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden beschreven in bijgevoegde

link: https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20152710_PU_004444_WONINGTYPETOETS_HR.pdf.

Resultaat van deze toets:

VRAAG 1 over GEBIEDSGERICHTE DIFFERENTIATIE: score 1

VRAAG 2 over de BUURT: score 1

VRAAG 3 over de BUREN: score 0

VRAAG 4 over het PARKEREN: score 1

VRAAG 5 over het aantal BOUWLAGEN: score 1

VRAAG 6 over de VORM VAN HET TERREIN IN COMBINATIE MET BOUWVOLUME EN (PRIVATE) TUIN: score 2

Totale score: 6 - Er is geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

Het realiseren van een **meergezinswoning** op voorliggende percelen is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

2/ Morfologie

De meergezinswoning heeft vooraan een gabarit van 3 bouwlagen en een hellend dak. Het dominerend gabarit in dit deel van de straat is 2 tot max. 3 bouwlagen plus een dak, cfr. de basisschaal (gedefinieerd in de Structuurvisie 'Ruimte voor Gent').

Ter optimalisatie van het ruimtelijk rendement kan de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag achteraan het hoofdgebouw toegestaan worden omdat ze zich binnen het dakvolume van het hellend dak situeert.

De nieuwe meergezinswoning wordt ruimtelijk op voldoende kwalitatieve wijze in de omgeving ingepast.

3/ Woonkwaliteit

De woonentiteiten beschikken allen over voldoende woonkwaliteit en voldoen bovendien aan de minimumvoorschriften (inzake hoogte, oppervlakte, daglichttoetreding en ontsluiting) van het algemeen bouwreglement van de Stad.

4/ Buitenruimte

Alle woonentiteiten beschikken over een private buitenruimte met een oppervlakte van minstens 10% van het NVO. Dit is conform de richtlijnen van de Stad.

Omdat 3 autoparkeerplaatsen dienen gesupprimeerd te worden (zie verder onder 5/Mobiliteit en parkeren), kan de gemeenschappelijke groene zone achteraan het perceel fors en kwalitatief uitgebreid worden door deze maximaal onverhard en met natuurlijk groen aan te leggen.

5/ Mobiliteit en parkeren

Bij het beoordelen van het vereiste aantal fiets- en autoparkeerplaatsen wordt er rekening gehouden met de bereikbaarheid van het project 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 wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 7 appartementen (2 appartementen met 1 slaapkamer, 4 appartementen met 2 slaapkamers, en 1 appartement met 3 slaapkamers).

Rekening houdend de parkeerrichtlijnen zijn er **minimum 20 fietsparkeerplaatsen** nodig, en **minimaal 4 en maximaal 7 autoparkeerplaatsen**. Aangezien er minder dan 5 fiets- en autoparkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien, hoeven deze niet op eigen terrein aangelegd te worden.

Fietsparkeren

In de fietsenberging is plaats om 22 reguliere fietsen en 4 buitenmaatse fietsen op een kwalitatieve manier te plaatsen. Dit aantal fietsparkeerplaatsen voldoet dus aan de richtlijnen. De fietsparkeerplaatsen zijn echter niet ingetekend in overeenstemming met de stedelijke ontwerprichtlijnen. Onder meer de gangpaden zijn niet overal 2 m en de fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen zijn te smal en ondiep.

Volgende **bijzondere voorwaarden** worden opgelegd:

Bij uitvoering dienen de fietsparkeerplaatsen in overeenstemming met de stedelijke ontwerprichtlijnen worden voorzien.

De deur naar de fietsenberging dient een netto vrije doorgang van minstens 1,10 m te hebben.

Om de het gebruikscomfort van de fietsenberging wordt er ook opgelegd dat er een

scheidingsmuur wordt aangebracht tussen de afvalzone en de fietsenberging. Op die manier

komt het afval op termijn niet in de fietsenberging terecht en blijft het gebruiksgenot van de fietsenberging hoog genoeg.

Autoparkeren

Strikt genomen voldoet het aantal autoparkeerplaatsen aan de parkeerrichtlijnen. De bouwheer voorziet immers het maximaal mogelijke aantal parkeerplaatsen. Er zijn echter een aantal redenen waarom er op deze locatie beter wordt gekozen voor de minimumnorm:

- Het terrein is gelegen in hoogstedelijk gebied en daardoor uitstekend bereikbaar met duurzame vervoersmiddelen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op wandel- of fietsafstand. Op 50m van de site bevindt zich een bushalte en er zijn verschillende mogelijkheden tot autodelen in de directe omgeving van het terrein.
- Het terrein is volgens het stadsregionaal fietsnetwerk gelegen aan een aanvullende stedelijke fietsroute. Aangezien de (fiets)verkeersveiligheid hier van primordiaal belang is, dient het aantal kruisende bewegingen over het fietspad zoveel mogelijk beperkt te worden.
- De onderdoorgang komt uit op een zebrapad, waardoor wagens bij het in- en uitrijden van de onderdoorgang over het zebrapad moeten rijden. Het aantal in- en uitrijdende wagens wordt dus in functie van verkeersveiligheid beter zoveel mogelijk beperkt.

Bijgevolg worden de **3 verst (van de openbare weg) gelegen autoparkeerplaatsen uit de vergunning uitgesloten**. Zo wordt de verharde oprit naar de resterende 4 parkeerplaatsen ingekort en kan de gezamenlijke tuin thv de nieuwe zomereik maximaal vergroot worden. Het toegangspad voor de afval- en fietsenberging kan immers veel smaller voorzien worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

CONCLUSIE

Ongunstig voor 3 autoparkeerplaatsen, dit deel van de aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en wordt **uit de vergunning uitgesloten**.

Voorwaardelijk gunstig voor de andere aangevraagde stedenbouwkundige handelingen, Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is dat deel van 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_2023135285 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van de bestaande garages aan HB Ontwikkelt bv (O.N.:0787953269) gelegen te Brugsesteenweg 184, 186 en 188, 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:

3 van de 7 autoparkeerplaatsen worden uit de vergunning uitgesloten

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 juli 2024 met kenmerk 070002-003/MLE/2024).
- De voorwaarden volgend uit het advies van **Farys** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. AD-23-550 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden volgend uit het advies van **Proximus** afgeleverd op 25 juli 2024 onder ref. JMS 618704 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden volgend uit het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 juli 2024 moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit en parkeren

De zone waar de 3 autoparkeerplaatsen uit de vergunning worden uitgesloten (zie aanduiding op de plannen) dient maximaal onverhard en met natuurlijk groen te worden aangelegd. Enkel een pad naar het afval- en fietslokaal met een max. breedte van 1m10 kan in waterdoorlatende verharding voorzien worden.

De fietsenberging moet worden ingericht volgens de stedelijke ontwerprichtlijnen. Dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen voor reguliere fietsen telkens 2 m diep moeten zijn en over een as-op-as afstand van minstens 0,4 m moeten beschikken. Achter de fietsparkeerplaats dient telkens een gangpad van 2 m breed te zijn. De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten minstens 1 m breed en 2,50 diep zijn. De zone voor de buitenmaatse fietsen dient ook op de grond aangeduid te worden en visueel onderscheiden te worden van de fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen. Dit kan bijvoorbeeld door de fietsparkeervakken voor buitenmaatse fietsen in het wit te omlijnen of door de zone voor buitenmaatse fietsen een opvallend kleur te geven en het symbool van buitenmaatse fietsen aan te brengen.

De deur naar de fietsenberging dient een netto vrije doorgang van minstens 1,10 m te hebben.

In het bijgebouw dient er een interne scheidingsmuur aangebracht te worden tussen de afvalzone en fietsparkeerzone.

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 rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. 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.

Openbaar domein

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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.

Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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.

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 eigendoms grens 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.

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.

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.

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.

Sloopopvolgingsplan

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt **vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:**

- afscherming met doeken of zeilen,
- beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
- bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
- rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_08511 - OMV_2023135285 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing en het verbouwen van de bestaande garages - zonder openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023135285

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_legende_L_N_1_legende.pdf	RBEE3md7/Qg8zwocRB8bzw==
BA_legende_L_N_2_bestaande woning.pdf	nrRlpRqBkJnY621ns9f/qA==
BA_terrein_I_B_1_inplanting bestaand.pdf	CG9nI4VXHHqQCpmr6ZIO6w==
BA_terrein_I_BB_1_inplanting bestaand brandweer.pdf	UN0yqsWsTCgaKglzBkbi1Q==
BA_terrein_I_N_1_inplanting nieuw.pdf	KYBMmUocF8gSyl4MLhV7GA==
BA_terrein_I_NB_1_inplanting nieuw brandweer.pdf	R0JFQrQtpDekdOiCjg9SHA==
BA_terrein_T_B_1_terreinprofiel bestaand.pdf	82G32qhZvftFmsntz4/jtQ==
BA_terrein_T_N_1_terreinprofiel nieuw.pdf	wGMOGaEDKDRsDucmmenPxw==
BA_woning_G_N_1_voorgevel.pdf	ksCLNvN2UWHN3c3n7vVJbQ==
BA_woning_G_N_2_achtergevel.pdf	/ihESPEyaboYlbvmQ3adKw==
BA_woning_G_N_3_zijgevel rechts.pdf	qfuWfaE7L5xDIYWMeBbd4w==
BA_woning_P_B_2_gelijkvloers.pdf	REKNaLU57STF3hEbmK89sg==
BA_woning_P_B_3_1ste verdieping.pdf	RQ1+LPq3hcQWLQYgE/4y6Q==
BA_woning_P_B_4_2de verdieping.pdf	xRwVn5I1D+OJLym3BNVGsA==

BA_woning_P_N_1_fundering riolering.pdf	seMJLS2KZH0s9vCoqPjTWw==
BA_woning_P_N_2_gelijkvloers.pdf	JnDbjoUEXI5reUbwReqzyQ==
BA_woning_P_N_3_1ste verdieping.pdf	GxTr3sqpWk9mXXF96WDSTg==
BA_woning_P_N_4_2de verdieping.pdf	BjholiRoGdAVvocEA2NxFA==
BA_woning_P_N_5_3de verdieping.pdf	8aXQdL+eGIZ6ZD4lrMAb1Q==
BA_woning_P_N_6_4de verdieping.pdf	bDUBhnXVRFCsYB8dd1uTsA==
BA_woning_S_N_1_doorsnede AA.pdf	B33UJjgZhKmn5+B5WC5QjQ==