



2024_CBS_08512 OMV_2024053048 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloerse handel en de exploitatie van 11 warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Evergemsesteenweg en Vierweegsestraat, 9032 Gent - 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

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?

BVK PROJECTS BV met als contactadres Drukkerijstraat 11J, 9240 Zele heeft een aanvraag (OMV_2024053048) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 juni 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloerse handel en de exploitatie van 11 warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Evergemsesteenweg 2 en Vierweegsestraat 1-3, 9032 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie A nrs. 526Z, 527P en 527R

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juni 2024.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloerse handel en de exploitatie van 11 warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing.

Het perceel situeert zich ten noordoosten van de deelgemeente Wondelgem p 350 meter van het centrum. Het betreft een hoekperceel. Het perceel wordt ontsloten door de Evergemsesteenweg en de Vierweegsestraat.

De percelen zijn op heden bebouwd met een te beschermen eengezinswoning, een handelshuis en een aantal garageboxen en is gekend onder Vierweegsestraat 1-3 / Evergemsesteenweg 2.

Het perceel is op heden bijna volledig verhard.

De omgeving wordt gekenmerkt door wonen en een grote verscheidenheid aan nevenfunctie's.

De eengezinswoning op perceel met adres Vierweegsestraat 3 zal worden gesloopt. Het perceel heeft een breedte van +/- 4,8m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt ongeveer 16m en 9m op de verdieping. Er is nog een bijkomende verdieping onder het hellend dak. De totale BVO van de woning is dus ongeveer 163m², waarbij de dakverdieping volledig werd meegerekend als volwaardige verdieping. Men kan dus hieruit concluderen dat het gaat om een te beschermen ééngezinswoning. Aangezien er één te beschermen ééngezinswoning zal gesloopt worden, moet er verplicht één appartement voorzien worden met een netto vloeroppervlakte van min. 120m².

Het gebouw bestaat uit 10 woonentiteiten en één gelijkvloerse handelsruimte. Er is een gemeenschappelijke afvalberging/fietsenberging voorzien intern in het gebouw.

Het voorgestelde volume bestaat uit drie bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. Er zijn in totaal 10 parkeerplaatsen voorzien op het terrein, allen voorzien op het gelijkvloers. Het project ligt in witte zone volgens de autoparkeerrichtlijnen. Dit wil zeggen dat er 0,8 parkeerplaatsen moeten voorzien worden per appartement. Bijkomend moeten er 0,2 parkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers per appartement. Voor detailhandel moeten er 3 parkeerplaatsen voorzien worden. Volgens de parkeerrichtlijnen is een meervoudig gebruik toegestaan indien er verschillende functies worden gecombineerd. Voor de woongelegenheden moeten er minstens 10 parkeerplaatsen voorzien worden. 3 parkeerplaatsen zullen hiervan tijdens de kantooruren gebruikt worden door de gelijkvloerse handelsruimte.

De meergezinswoning wordt integraal op getrokken in gevelsteen met een lichte grijze tint. Het buitenschrijnwerk zal voorzien worden in aluminium, zwartbruin. Ter hoogte van het gelijkvloers zal er gewerkt worden met aluminium accenten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de melding tot het plaatsen van een warmtepomp-installatie voor de meergezinswoning met gelijkvloerse handel via een lucht-water warmtepomp per entiteit.

Het gaat om 11 identieke warmtepompen. Elke geplaatste warmtepomp zal een nominaal thermisch vermogen hebben van 6 kW Het totaal nominaal thermisch vermogen van de 11 (identieke) warmtepompen zal dus totaal 66 kW bedragen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 11 identieke warmtepompen met elk een nominaal thermisch vermogen hebben van 6,0 kW Het volgende type zal gebruikt worden: Warmtepomp vitocall 111-S B06 - zie technische fiche klasse 3 Nieuw	66 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 19/12/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1974 WO 092)

* Op 18/05/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel. (1981/229)

* Op 30/03/1993 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een woning tot optiekzaak. (1992/40290)

* Op 05/09/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelspand. (2002/40044)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 26 juni 2024 onder ref. 5000071689:

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 (17,3 kVA per appartement) niet overschrijden.

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.

Er kan niet meer aangesloten worden op het aardgasnet.

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.

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 verkavelingsvergunning – 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.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000071689.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder

3.2. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 juni 2024 onder ref. 073002-001/LT/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De dakvlakramen van het appartement 3.2 moeten een minimale opening van 80 x 60 cm kunnen garanderen en worden bij voorkeur uitgevoerd met uitzetbare dakvlakramen.*
- De volgende deuren moeten een brandweerstand van EI1 30 hebben en moeten zelfsluitend zijn: de deuren van de parking naar de trappenhuizen, de deuren van de tellerlokalen en de deur van de fietsenberging naar het trappenhuis.*
- Er wordt vastgesteld dat de trap van +0 naar +1 niet voldoet aan de maximale optrede van max. 18 cm. Dit dient te worden aangepast. De trappen moeten zowel voldoen aan de max. optrede/minimale aantrede als aan de maximale hellingshoek van 37°.*
- Draagbare snelblussers moeten voorzien worden op elke bouwlaag in de trappenhuizen, in het parkingcompartiment en in het handelscompartiment.*

• Elke ruimte van de appartementen dient bereikbaar te zijn met de haspels. In residentiële toepassingen wordt bij voorkeur gewerkt met brandhaspels van maximum 20 m lengte, dit in functie van het gebruiksgemak. Haspels van een lagergelegen verdieping kunnen gebruikt worden voor de hogergelegen verdiepingen, mits hun lengte dit toelaat. Er dient te worden nagegaan of alle ruimtes bereikbaar zijn met de haspels en de lengte van de haspels dient hierop afgestemd te worden.

3.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 15 juli 2024 onder ref. AD-24-703:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloerse handel en de exploitatie van 11 warmtepompen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Met ingang van 01/01/2024 (=aanvraag advies omgevingsvergunning) behandelt Farys – Netinfra Z enkel adviesvragen die voldoen aan één van volgende criteria:

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*

**bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m²).*

Aangezien het voorliggende dossier niet voldoet aan deze criteria, kan door de stad op basis van de inhoud van het standaardadvies dat aan de stad werd overgemaakt advies verleend worden.

Er is in deze zone een rioleringsproject in uitvoering. Inlichtingen kunnen bekomen worden bij projectleider David Danneels (david.danneels@farys.be)

3.4. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 22 juli 2024 onder ref. JMS 618309:

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 telecommunicaatinfrastructuur 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.

3.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 19 juni 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>

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 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.

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.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Het bouwperceel ligt niet in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied. Door de toename van de bebouwde en de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 47.500 l.

Volgens de normen vastgelegd in het geldend algemeen bouwreglement moet de volledige dakoppervlakte op die put aangesloten worden. Het nuttige gebruik van hemelwater door de

aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.

Daarenboven voldoet het project aan de voorwaarden van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er is een wadi voorzien van 5.700l met een infiltratieoppervlakte van 19m². Zodoende kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect op de waterhuishouding beperkt is.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

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 mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

6. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 juni 2024 tot en met 26 juli 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De nieuwe op te richten meergezinswoning ligt in het centrum van de deelgemeente Wondelgem, met voldoende basisvoorzieningen (handel, horeca en diensten). De aanvraag is volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent gelegen in een wijkknooppunt Wondelgem centrum. De aanvraag ligt ook op wandelafstand van het station van Wondelgem en er is een voldoende aanbod openbaar vervoer. De Evergemsesteenweg met in het verlengde de Morekstraat maakt deel uit van een belangrijk invalsweg naar het centrum stad. Op deze invalsweg en de ligging in het wijkknooppunt is deze nieuwe meergezinswoning dan ook zeker te verantwoorden.

WONINGTYPETOETS

De woningtypetoets vormt een kader waarbinnen we duidelijk definiëren waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn en waar andere stedelijke woontypologieën mogelijk zijn. Het is geen verordenend instrument, maar een beoordelingskader om te bepalen welk type woning op een perceel het meest geschikt is. Dit gebeurt op een objectieve manier, door op een uniforme wijze de omgeving, de burens, het perceel, het mogelijke volume en de parkeermogelijkheden in beeld te brengen. Alle info over dit instrument kunt u terugvinden op www.stad.gent.

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie : score 0
- Vraag 2: Buurt: score 1
- Vraag 3: Buren: score 0
- Vraag 4: Parkeren: score 1
- Vraag 5: Bouwlagen: score 1
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 1

Totaalscore = 4. Ook op basis van de woningtypetoets is op deze locatie een nieuwe meergezinswoning toegelaten.

MOBILITEIT

Beschrijving: de aanvraag heeft betrekking op een terrein op de hoek tussen de Evergemsesteenweg en de Vierweegsestraat in Wondelgem. De bouwheer wenst de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw gebouw op te richten met 10 appartementen op de verdiepingen en een kleine handelsfunctie op het gelijkvloers.

Voetgangers en fietsers kunnen het gebouw via de Vierweegsestraat betreden. De in- en uitrit naar de autoparkeerplaatsen op maaiveldniveau bevindt zich aan de Evergemsesteenweg. Op het gelijkvloers bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenberging met plaats voor 36 fietsen. Er worden ook 10 autoparkeerplaatsen voorzien.

Parkeren

Bij het beoordelen van het parkeerluik houden we rekening 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:

1. Type functie: wonen + detailhandel
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 8 appartementen met 2 slaapkamers en 2 appartementen met 3 slaapkamers + ca. 100 m2 handelsruimte

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de richtlijnen minimaal 32 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 1 voor bezoekers. Voor de handelsfunctie zijn strikt genomen ook 1 fietsparkeerplaats voor het personeel en 1 fietsparkeerplaats voor bezoekers nodig. Aangezien er in totaal slechts 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers moeten worden voorzien, mag hiervoor naar de openbare fietsparkeercapaciteit verwezen worden. Het personeel van de handelszaak kan gebruik maken van een fietsparkeerplaats voor bewoners, aangezien de fietsparkeerplaatsen voor de bewoners tijdens de openingsuren van een handelszaak doorgaans minstens gedeeltelijk ongebruikt blijven. In totaal moeten dus minimaal 32 fietsparkeerplaatsen worden voorzien

Daarnaast moeten ook minimaal 8 en maximaal 20 autoparkeerplaatsen worden voorzien voor de bewoners, en minimaal 2 en maximaal 5 voor hun bezoekers. Voor de handelsfunctie zijn strikt genomen ook minimaal (en maximaal) 1 autoparkeerplaats voor het personeel, en minimaal 2 en maximaal 3 autoparkeerplaatsen voor bezoekers vereist. Aangezien er minder dan 5 bezoekersparkeerplaatsen moeten worden voorzien voor de bezoekers van de woon- en handelsfunctie, mag hiervoor naar de openbare autoparkeercapaciteit verwezen worden. Het personeel van de handelszaak kan gebruik maken van een autoparkeerplaats voor bewoners, aangezien de autoparkeerplaatsen voor de bewoners tijdens de openingsuren van een handelszaak doorgaans minstens gedeeltelijk ongebruikt blijven. In totaal moeten dus minimaal 8 en maximaal 20 parkeerplaatsen worden voorzien.

Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt. Er worden (meer dan) voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien. Om een vlotte circulatie in de fietsenberging te garanderen, zou het wel beter zijn om de twee fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen vlakbij de toegang niet te realiseren. Deze fietsparkeerplaatsen zorgen er immers voor dat het gangpad plaatselijk slechts ca. 0,75 m is.

Autoparkeren

Er worden in totaal 10 parkeerplaatsen voorzien. Dit valt binnen de vooropgestelde vorkwaarden. Zoals uit onderstaande argumentatie blijkt (zie 'circulatie'), is het beter dat op deze locatie het aantal in- en uitrijbewegingen wordt beperkt. Het aantal autoparkeerplaatsen

zou dus beter verminderen tot aan het minimale, namelijk 8 parkeerplaatsen voor bewoners. Als er rekening wordt gehouden met het gegeven dat de bouwheer meer fietsparkeerplaatsen voorziet dan noodzakelijk, mag er volgens de richtlijnen zelfs nog een extra autoparkeerplaats worden geschrapt. Als er 7 autoparkeerplaatsen worden voorzien, is dit nog steeds in overeenstemming met de richtlijnen.

Circulatie

De in- en uitrit naar de autoparking komt uit op de Evergemsesteenweg en bevindt zich vlakbij het kruispunt met de Vierweegsestraat. In functie van verkeerveiligheid is dit niet ideaal, omdat de zichtbaarheid op het aankomende verkeer beperkt is. Zeker de slechte zichtbaarheid op het aankomende fietsverkeer is hier een aandachtspunt, omdat zowel de Evergemsesteenweg als de Vierweegsestraat functioneren als aanvullende stedelijke fietsroutes.

Hieruit volgt dat het aantal in- en uitbewegingen van en naar de autoparking zo beperkt mogelijk moeten blijven. Daarom is het belangrijk dat de autoparkeerplaatsen exclusief worden gebruikt door de bewoners en het personeel, en niet door de bezoekers van deze de handels- of woonfunctie. De frequentie van het op- en afrijden van bezoekersparkeerplaatsen is doorgaans immers hoger dan bij parkeerplaatsen voor bewoners en personeel.

Daarnaast is het ook aangewezen om het aantal parkeerplaatsen terug te brengen tot het minimaal noodzakelijke, namelijk 7 (zie hoger).

ALGEMEEN

Het voorgestelde volume is naar volume, kroonlijsthoogte en nokhoogte ruimtelijk aanvaardbaar binnen zijn onmiddellijke omgeving.

Er is binnen het project een voldoende mix aanwezig qua typologie van de woontiteiten en deze hebben bovendien voldoende woonkwaliteiten. De gelijkvloerse entiteiten is gekoppeld aan een private buitenruimte. De aanvraag wordt dan ook positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en is conform met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

De centrale warmte- en koudeproductie voor het gebouw wordt voorzien door 11 warmtepompen type lucht/water met elk een vermogen van 6 kW. Het aangevraagde nominaal vermogen bedraagt 66 kW.

Het betreffen kleine toestellen met een individuele koelmiddeleninhoud van 0,95 kg en een CO₂-equivalent van minder dan 5 ton. Het gebruikte koelmiddel in de installatie is R32.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Gezien deze toestellen nog moeten worden geplaatst zijn er nog geen attesten van een lekdetectietest conform artikel 5.16.3.3. §7 van Vlarem II, attesten van onderhoud conform artikel 5.16.3.3. §3 van Vlarem II en/of logboek door een koeltechnicus conform artikel 5.16.3.3. §8.2° van Vlarem II beschikbaar.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat binnen een termijn van 3 maanden na de ingebruikname van de warmtepompen deze attesten dienen te worden overgemaakt aan de Dienst Toezicht (<mailto:toezicht@stad.genttoezicht@stad.gent>) met vermelding van het dossiernummer.

Aspect geluid en trillingen

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van de warmtepompen opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Volgens de aanvraag zullen de buitenunits opgesteld worden op het platte dak boven verdieping 3, centraal op het dak. De units zullen helemaal aan het zicht onttrokken zijn. De units zullen van het type zijn met een automatisch gereduceerd vermogen tijdens de nachturen zodat er minimale geluidshinder is voor de omwonenden.

De toestellen dienen nog geplaatst te worden. De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbeperkende maatregelen:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processuring 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 bijzondere voorwaarde 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 073002-001/LT/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) 11	66 kW

	identieke warmtepompen met elk een nominaal thermisch vermogen hebben van 6,0 kW Het volgende type zal gebruikt worden: - Warmtepomp vitocall 111-S B06 - zie technische fiche Nieuw	
--	---	--

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_2024053048 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloerse handel en de exploitatie van 11 warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing aan BVK PROJECTS bv (O.N.:0794257576) gelegen te Evergemsesteenweg 2 en Vierweegsestraat 1-3, 9032 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.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Warmtepomp met inrichtingsnummer 20240527-0063 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) 11 identieke warmtepompen met elk een nominaal thermisch vermogen hebben van 6,0 kW Het volgende type zal gebruikt worden: - Warmtepomp vitocall 111-S B06 - zie technische fiche Nieuw	66 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 juni 2024 met kenmerk 073002-001/LT/2024).

Fluvius

Het advies van Fluvius moet strikt nageleefd worden (advies van 26 juni 2024 met kenmerk 5000071689).

Farys

Het advies van Farys moet strikt nageleefd worden (advies van 15 juli 2024 met kenmerk. AD-24-703)

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 scherm.

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

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

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, 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.

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, 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. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, 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 armatuur mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Opbouw:

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

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

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.

Poort en deuren

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

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag, de deur van de afvalberging dient ook naar binnen toe open te draaien.

Oprit aan te passen

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein aangepast worden 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

Mobiliteit

- De toegangsdeur naar de fietsenberging dient een netto vrije doorgangsbreedte te hebben van minimaal 1,10 m.
- De twee fietsparkeerplaatsen voor reguliere fietsen vlakbij de toegangsdeur moeten worden gesupprimeerd zodat het gangpad in de fietsenberging voldoende breed is.
- Het aantal autoparkeerplaatsen moet gereduceerd worden tot maximaal 7. (zie aanduiding op plan)
- De autoparkeerplaatsen mogen niet voor bezoekers van de handels- en woonfunctie gebruikt worden en dienen exclusief door de bewoners en het personeel gebruikt te worden.

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

Warmtepompen

- Binnen een termijn van 3 maanden na de ingebruikname van de warmtepompen dienen de attesten van een lekdetectietest conform artikel 5.16.3.3. §7 van Vlarem II, attesten van onderhoud conform artikel 5.16.3.3. §3 van Vlarem II en/of logboek door een koeltechnicus conform artikel 5.16.3.3. §8.2° van Vlarem II te worden overgemaakt aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
- De toepasselijke geluidsnormen dienen te allen tijde nageleefd te worden. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken dient bij de plaatsing van de warmtepompen rekening gehouden te worden met volgende bronbepenkende maatregelen:
 - 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>).

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 073002-001/LT/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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

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

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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

De straatnaamborden die op de gevel bevestigd zijn, moeten 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.

Strook tussen voorgevel en rooilijn

Het vrijgekomen strookje private grond langs de straat kunnen kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Warmtepompen

Met betrekking tot de warmtepompen worden volgende aandachtspunten meegegeven: De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte 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

vergunningvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_08512 - OMV_2024053048 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met gelijkvloerse handel en de exploitatie van 11 warmtepompen na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Evergemsesteenweg en Vierweegsestraat, 9032 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024053048

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_WONDELGEM_T_N_1.pdf	HkTN5yva5JMgeAjcP9q/Dw==
BA_WONDELGEM_T_B_1.pdf	VO0lz10b8YYnKmHMKwkiqQ==
BA_WONDELGEM_S_N_1.pdf	BW9nIJT3PzB8vwVJ3X36VQ==
BA_WONDELGEM_L_N_1.pdf	Kxz4fd+4Kc3/1Kl1Ycimow==
BA_WONDELGEM_I_B_1.pdf	MSM/TiQCSE+A3iCvlf7XJQ==
BA_WONDELGEM_I_N_1.pdf	hNJqHT2Z9oBrXSvzrpNbVQ==
BA_WONDELGEM_P_N_3.pdf	aJtWIPGKheb1T7s1paBLbg==
BA_WONDELGEM_P_N_5.pdf	Jma98ULLaXPb5RN6pAUhBw==
BA_WONDELGEM_P_N_1.pdf	FchVnieJQCtf6IN31mVKGA==
BA_WONDELGEM_P_N_6.pdf	jA09MUPHrmkWaXGfrMMMVA==
BA_WONDELGEM_P_N_2.pdf	Ld4d8yjehwLPSy2UNKmb+Q==
BA_WONDELGEM_P_N_4.pdf	Len4P4k3njUQds5AqWirpw==
BA_WONDELGEM_G_N_1.pdf	/7dDLzaWf+oeJucy6OgcGA==
BA_WONDELGEM_G_N_2.pdf	+Pi5jlc6Ky9UrLXUAhr6iQ==
BA_WONDELGEM_G_N_3.pdf	byQujq3nfqG2EQparWcpag==