



2024_CBS_09401 OMV_2024062838 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen langs de Eedverbondkaai en het verbouwen van 3 eengezinswoningen langs de Meersstraat - zonder openbaar onderzoek - Meersstraat en Eedverbondkaai, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Yure BV met als contactadres Voorhoutkaai 25A, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024062838) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen langs de Eedverbondkaai en het verbouwen van 3 eengezinswoningen langs de Meersstraat
- Adres: Meersstraat 66, 68, 76 en 78 en Eedverbondkaai zn, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 829M2, 829Z2 en 829S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving

De projectsite bevindt zich ten noordoosten van de stationsbuurt Gent Sint Pieters en grenst aan de Leie (zuidkant). De bebouwing langsheen de Meersstraat bestaat voornamelijk uit gesloten bebouwing voor wonen. Namelijk eengezinswoningen tot ca. 3 bouwlagen met een zadeldak.

De straatwand langsheen de Eedverbondkaai, langsheen de Leie, bestaat ook voornamelijk uit gesloten bebouwing voor wonen. De typologie is meer divers, namelijk meergezinswoningen (tot 6 bouwlagen) en eengezinswoningen (3 bouwlagen).

De bebouwing van het project langsheen de Meersstraat bestaat uit 3 à 4 bouwlagen (type sous-sol) met een zadeldak en zijn eengezinswoningen. Deze woningen zijn toegankelijk via de Meersstraat.

De bebouwing langsheen de Eedverbondkaai bestaat uit 1 bouwlaag (al dan niet afgewerkt met een zadeldak) en betreffen bijgebouwen. Deze volumes zijn toegankelijk via de Eedverbondkaai en bieden verder toegang tot de tuinzone van de eengezinswoningen.

Op de projectsite werd 18 april 2024 een voorwaardelijke verkaveling afgeleverd met als uiteindelijke bestemming 3 eengezinswoningen (behoud Meersstraat) en 1 nieuwe meergezinswoning (Eedverbondkaai).

Beschrijving van de erfgoedwaarde

Het voorwerp van de aanvraag omvat 3 woningen in de Meersstraat, waarvan de bijgebouwen/garages zich aan de Eedverbondkaai bevinden. De volledige site is binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Meersstraat 66: uit plaatsbezoek blijkt dat het pand in grote mate authentiek bewaard is gebleven (voor- en achtergevel, kenmerkende planindeling en ruimtelijkheid, vaste interieurelementen). Na evaluatie van de verschillende vaste interieurelementen concluderen we dat deze woning wellicht eerder vroeg 20^e eeuws, dan wel laat 19^e eeuws is. Het is een 'overgangspand', wat bv blijkt uit het houten lijstwerk op de lagere verdieping en de getrokken lijsten op de hogere verdiepingen. De binnenwanden zijn ontleisterd, wat een atypisch beeld oplevert. Vermoedelijk was er oorspronkelijk een donker houten interieurafwerking op het gelijkvloers aanwezig (lambrisering, vast meubilair) waarvan de houten schouwmantel met spiegel toch een relict zou kunnen zijn.

Meersstraat 68 tem 78: beide panden zijn samen ontworpen als een eenheidsarchitectuur. Beiden zijn sterk aangepast, waardoor de erfgoedwaarde ervan verminderd, en slechts fragmentair aanwezig is:

- De voorgevelafwerking (pleisterwerk met sierelementen) is verwijderd
- Het buitenschrijnwerk is niet origineel
- De dragende structuur van beide panden is (deels) behouden gebleven, maar op sommige plekken aangetast
- In het interieur zijn er nog originele elementen aanwezig, maar niet overal en ook niet langer samenhangend met de structuur van het pand

De 3 panden spelen alleen een rol in de beeldwaarde van de Meersstraat omwille van hun gabarit, geleding en typologie.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

1) Eedverbondkaai – meergezinswoning

Deze site komt overeen met lot 1 van verkaveling OMV_2023148414 (intern nr. 2023 GE 196/00)

a/ de sloop van de gelijkvloerse volumes

Het ontwerp voorziet de sloop van de gelijkvloerse vrijstaande volumes. Deze sloop brengt geen wijziging aan de scheimuren/tuinmuren met zich mee.

Deze volumes zijn op heden garages die toegankelijk zijn vanuit de Eedverbondkaai en vanuit de tuinen van de woningen gelegen langsheen de Meersstraat. In 1 van de garagevolumes (Meersstraat 66) is er een slaapkamer en badkamer terug te vinden (conform de plannen), hiervan is geen vergunning terug te vinden.

b/ de nieuwbouw van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten

Het ontwerp voorziet na de sloop het bouwen van een meergezinswoning dat de verbinding zal vormen tussen de bestaande aanpalende bebouwing. Zo zal het gebouw een bouwdiepte bedragen langs de linkse perceelsgrens van ca. 11,40 m en langs de rechtse perceelsgrens ca. 13 m op het maaiveldniveau. Vanaf de 1^e bouwlaag verminderd deze bouwdiepte langsheen de rechtse perceelsgrens tot ca. 9 m. De bouwhoogte bedraagt langsheen de linkse perceelsgrens ca. 11,60 m (4 bouwlagen) en langsheen de rechtse ca. 17,60 m (6 bouwlagen).

Het nieuwbouwwolume zal getrapt aflopen in hoogte en diepte om op deze manier zo goed mogelijk aan te sluiten op de aanpalende bebouwing (linkse aanpalende volume betreft een inventarispannd).

De scheimuren worden t.o.v. de linkse aanpaler beperkt opgehoogd aan de achtergevel (doortrekken van de achtergevel tot een hoogte van 11,60 m) over een totale oppervlakte van 3,60 m². Aan de voorzijde wordt ook een beperkte oppervlakte van 0,12 m² opgehoogd.

Ten opzicht van de rechtse aanpaler (ook een meergezinswoning met 6 bouwlagen) wordt een beperkte ophoging van de scheimuur voorzien. Het hoofdgebouw wordt 12 cm hoger dan het bestaande aanpalende pand opgetrokken.

De platte daken worden afgewerkt als deels een dakterras (lagere gedeelte) en deels een ontoegankelijk groendak, telkens met een buffervolume van 50 liter/ m².

Aan de voorgevel worden uitkragende terrassen voorzien vanaf de 2^e verdieping, deze driehoekig van vorm en hebben een maximale uitkraging t.o.v. de rooilijn van 1 m.

Het ontwerp voorziet in een meergezinswoning met 5 units (1 éénslaapkamer-, 1 tweeslaapkamer- en 3 drieslaapkamer – appartementen). Op de 1^e verdieping bevinden er zich 2 units, de 2 bovenste bouwlagen betreffen een duplex appartement, de overige niveaus voorzien 1 entiteit/bouwlaag.

Op het gelijkvloers is er ruimte voor mobiliteit, namelijk een perceelsbrede inkomruimte met achterliggende een inpandige garage (3 autostaanplaatsen), een fietstinstalling (37,5 m²) en enkele bergingen, afvallokaal en de inkomhal met lift.

c/ tuinaanleg

Er blijft een zone van 58 m² onbebouwd, deze wordt aangewend als tuinruimte bij de appartement 1.2 (2 slaapkamers). Gelet op het niveauverschil tussen de Eedverbondkaai en de Meersstraat sluit de tuin deels aan bij het niveau op de 1^e verdieping (in de vorm van een verhard terras, 30,50 m²) en wordt er een trap voorzien naar de tuinzone (onverharde tuinzone) gelegen op maaiveldniveau (80 cm boven het trottoirpeil). Hierin wordt de wadi aangelegd.

Op de achterste perceelsgrens wordt er een afsluiting voorzien, die getrapt meeloopt met het niveauverschil van de tuin. Deze tuinmuur is op het laagste niveau steeds 1,90 m hoog (t.o.v. maaiveld/terraszone Eedverbondkaai en Meersstraat).

De scheimuren/tuinmuren met de aanpalende burens (geen onderwerp van de aanvraag) blijven onveranderd.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Het ontwerp voorziet in de aanleg van een septische put (6150 liter) en een bovengrondse waterinfiltratie (wadi; infiltratievolume 3052,50 liter en infiltratieopp. 7,40 m²) in de tuinzone. Er wordt geen hemelwaterput voorzien.

Alle terrassen (in de tuinzone maar ook de uitkragende) worden aanschouwd als vervuild hemelwater en worden niet mee afgevoerd naar de wadi.

2) Meersstraat 66 – eengezinswoning

Deze site komt overeen met lot 2 van verkaveling OMV_2023148414 (intern nr. 2023 GE 196/00), de rechtse woning in de rij

a/ de sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume/veranda

Het ontwerp voorziet in de sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume, de veranda. Deze bevindt zich tot 4m achter het hoofdgebouw.

b/ de verbouwing van de eengezinswoning

Er wordt een nieuw aanbouwwolume voorzien tot 2,55 m achter het hoofdvolume. De totale bouwdiepte bedraagt 12,60 m (incl. hoofdgebouw) na verbouwing. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van ca. 2m boven het trottoirpeil (type bel étage woning). Het dak wordt afgewerkt als een plat dak met een groendak (buffervolume 50 l/m²). Hiervoor moet de scheimuur met de rechtse aanpaler (niet onderwerp van de aanvraag) niet worden aangepast.

De scheimuur met de linkse aanpaler (Meersstraat 68) wordt verlaagd tot ca. 2,50 m (t.o.v. het trottoirpeil). In totaal wordt er 4,75 m² afgebroken.

Verder wordt het profiel van het hoofdgebouw, namelijk het zadeldak langsheen de achtergevel, aangepast. Zo wordt er een kleine verhoging voorzien van kroonlijsthoogte van 20 cm. Dit betekent een kleine verhoging van scheimuur met de rechtse aanpaler. Aan de voorzijde worden er 2 dakkapellen voorzien, in lijn met de ritmiek van de ramen op de verdiepingen. Deze zijn elk 1,20 m breed en houden 76 cm afstand tot de rechtse en 125 cm afstand tot de linkse buur. Ze springen 80 cm in t.o.v. de voorgevel en zijn ca. 1,40 m hoog.

Aan de achterzijde wordt er 1 grote dakkapel voorzien die telkens ca. 80 cm afstand houdt tot de aanpalers. De kapel is zelf 3,8 m breed, springt 2,25m in t.o.v. de achtergevel en is 1,44 m hoog.

Het pand wordt intern beperkt verbouwd, wel wordt er de traphal doorgetrokken naar de bovenste, onderdakse, laag. In de nieuwe toestand zal het pand een éengezinswoning betreffen met 4 slaapkamers.

c/ tuinaanleg

De nieuwe buitenruimte zal een oppervlakte beslaan van 43 m² waarvan 13 m² als verhard wordt aangelegd. Het hemelwater dat op dit terras valt zal infiltreren in de naastliggende groenzone.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Er is reeds een bestaande septische en hemelwaterput (alle daken worden hierop aangesloten) aanwezig. Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Er wordt geen infiltratie voorzien, het perceel is kleiner dan 120 m².

Verder wordt er een bovengronds infiltratiesysteem voorzien in de tuinzone (wadi; infiltratievolume 1464,50 liter en infiltratieopp. 3,60 m²).

3) Meersstraat 68 – eengezinswoning

Deze site komt overeen met lot 3 van verkaveling OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00, de middelste woning in de rij

a/ de sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume

Het ontwerp voorziet in de sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume. Deze bevindt zich tot 5m achter het hoofdgebouw.

b/ de verbouwing van de eengezinswoning

Er wordt een nieuw aanbouwwolume voorzien tot 2,41 m achter het hoofdvolume. De totale bouwdiepte bedraagt 12,60 m (incl. hoofdgebouw) na verbouwing. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van ca. 1,66 m boven het trottoirpeil (type bel étage woning). Het dak wordt afgewerkt als een plat dak met een groendak (buffervolume 50 l/m²).

Hiervoor moet de scheimuur met de rechtse en linkse aanpaler worden aangepast (beide zijn onderwerp van de aanvraag). Zo worden beide scheimuren afgebouwd tot maximaal 2,15 m boven het trottoirpeil.

Het pand wordt verder intern niet verbouwd. In de nieuwe toestand zal het pand een éengezinswoning betreffen met 4 slaapkamers.

c/ tuinaanleg

De nieuwe buitenruimte zal een oppervlakte beslaan van 50 m² waarvan 15,50 m² als verhard wordt aangelegd. Het hemelwater dat op dit terras valt zal infiltreren in de naastliggende groenzone.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Er is reeds een bestaande septische en hemelwaterput (alle daken worden hierop aangesloten) aanwezig. Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Verder wordt er een bovengronds infiltratiesysteem voorzien in de tuinzone (wadi; infiltratievolume 1464,50 liter en infiltratieopp. 3,60 m²).

Er wordt een overloop voorzien van de hemelwaterput naar de riolering én naar de wadi. Er is geen overloop van de wadi naar de riolering voorzien.

4) Meersstraat 76-78 – eengezinswoning

Deze site komt overeen met lot 4 van verkaveling OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00, de linkse woning in de rij

a/ de sloop van het aanbouwwolume

Het ontwerp voorziet in de sloop van het aanbouwwolume. Deze bevindt zich tot tegen de nieuwe achterste perceelsgrens (cfr. Verkaveling) en bevindt zich over 2 bouwlagen.

b/ de verbouwing van de eengezinswoning

Er wordt een nieuw aanbouwwolume voorzien tot 2,41 m achter het hoofdvolume. De totale bouwdiepte bedraagt 12,60 m (incl. hoofdgebouw) na verbouwing. De nieuwe dakrand ligt op een hoogte van ca. 94 cm boven het trottoirpeil (type bel étage woning). Het dak wordt afgewerkt als een plat dak met een groendak (buffervolume 50 l/m²). Hiervoor moet de scheimuur met de rechtse en linkse aanpaler worden aangepast. Zo worden beide scheimuren afgebouwd tot maximaal 1,50 m boven het trottoirpeil. De scheimuur met de linkse buur (geen onderwerp van de aanvraag) wordt over een diepte van 4,60 m afgebouwd met 1,50 m.

Het pand wordt verder intern niet verbouwd. In de nieuwe toestand zal het pand een ééngesinswoning betreffen met 7 slaapkamers.

c/ tuinaanleg

De nieuwe buitenruimte zal een oppervlakte beslaan van 50 m² waarvan 15,50 m² als verhard wordt aangelegd. Het hemelwater dat op dit terras valt zal infiltreren in de naastliggende groenzone.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Er is reeds een bestaande septische en hemelwaterput (alle daken worden hierop aangesloten) aanwezig. De hemelwaterput wordt verplaatst, tot buiten het nieuwe aanbouwwolume. Er wordt een gescheiden riolering voorzien tot aan de rooilijn. Verder wordt er een bovengronds infiltratiesysteem voorzien in de tuinzone (wadi; infiltratievolume 1464,50 liter en infiltratieopp. 3,60 m²).

Er wordt een overloop voorzien van de hemelwaterput naar de riolering én naar de wadi. Er is geen overloop van de wadi naar de riolering voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 18/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van 3 percelen naar 4 kavels, bestemd voor 3 eengezinswoningen (behoud meersstraat) en 1 nieuwe meergezinswoning (eedverbondkaai). (OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 01/10/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een deel der annexen achter het huis en het verbouwen van de achtergevel kant eedverbondkaai. (KW M-36-62)

* Op 28/06/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het afkappen van het pleisterwerk van de voorgevel en het heropvoegen ervan. (1983/1496)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal na te lezen op het Omgevingsloket):

3.1. *Farys*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 28 augustus 2024 onder ref: AD-24-883

Drinkwater

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning betreft het bouwen van een meergezinswoning met 5 appartementen en een gemeenschappelijk gelijkvloers (kant Eedverbondkaai) en het aanpassen van 3 eengezinswoningen (kant Meersstraat).

M.b.t. het slopen/verbouwen van 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 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 oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen en het verbouwen van 3 eengezinswoningen.

Ons advies is gunstig.

3.2. *Fluvius*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref: 5000075604

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte.

De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

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

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

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

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

Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

3.3. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 9 augustus 2024 onder ref: *JMS 620087*

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.

3.4. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 5 augustus 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>

3.5. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 augustus 2024 onder ref: 071923-002/LT/2024

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

Bijzondere aandachtspunten:

- * De thermische onderbrekingen van de uitkragende terrassen aan de voorgevel tussen bovenliggende compartimenten moeten voldoen aan E 60.*
- * De vlamdichte schotten t.h.v. de achtergevel dienen minimum E 60 te bezitten.*
- * De inkomdeuren van de appartementen dienen voorzien te worden van een bij brand zelfsluitende voorziening (deursluiters met vrijlooppunt).*
- * Het gebouw moet uitgerust zijn met een automatische branddetectie-installatie van het type gedeeltelijke bewaking (zie deel B uitrustings).*
- * De trappenhuizen/evacuatiewegen moeten vrij blijven van brandlast, er kunnen geen groenaanplantingen voorzien worden in de inkomzone van de appartementen.*
- * De trappen moeten voldoen aan de constructiebepalingen, in het bijzonder dient de trap over gans zijn traject een vrije hoogte te hebben van 2 m. De trap voldoet hier niet aan t.h.v. de verdieping +04, waar de duplextrap boven de trap van het trappenhuis zit. Dit moet worden aangepast.*

Noot van de OA: Op 9/09/2024 werd een bericht verstuurd via het Omgevingsloket van de aanvrager naar de Brandweer en de VVO. Hierin werd aangetoond dat het project voldoet aan boven gestelde voorwaarde, dat de vrije hoogte steeds minimum 2m moet bedragen in de trappenhuizen.

- * De afvalberging dient te worden uitgerust met een automatische blusinstallatie.*
- * De parkeergarage moet vrij blijven van brandlast, er kunnen geen groenaanplantingen voorzien worden in de inkomzone van de parkeergarage.*
- * De kelderbergingen in de parking moeten voorzien worden van een zelfsluitende deur EI1 60.*

3.6. De Vlaamse Waterweg

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 6 september 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>. Mvg, Leen Goethals, hoofd team Omgeving Leen.goethals@vlaamsewaterweg.be of 0475/69.26.60

3.7. Onroerend Erfgoed

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed**. De adviesvraag is verstuurd op 5 augustus 2024. Op 13 september 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00 van 18 april 2024). De aanvraag heeft betrekking op lot Lot 1, Lot 2, Lot 3 en Lot 4. De zonering volgens deze verkaveling is voor

- Lot 1: zone voor gebouwen op -1, +0 en verdiepingen en zone voor tuinen en voor bebouwing op -1 en +0.
- Lot 4: zone voor hoofdgebouwen, zone voor bijgebouwen en zone voor tuinen

De aanvraag **is in overeenstemming** met de voorschriften van de verkaveling

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement voor volgend artikel:

Eedverbondkaai – meergezinswoning

Artikel 2.17: Scheidingsmuren; De scheidingsmuur tussen twee platte daken van aanpalende gebouwen moet minstens 20 centimeter boven het hoogste dakvlak uitsteken.

Toetsing: **mogelijks niet conform**: de opstand tussen het plat dak van de 6 bouwlagen en dat van de rechtse aanpaler is niet duidelijk na te meten in de snedes. De opstand tussen beide platte daken moet 20 cm bedragen. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren. Dit zal worden opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Artikel 2.7: Uitsprongen boven de openbare weg; Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context

Toetsing: niet conform: Het ontwerp voorziet uitsprongen op de 1^e verdieping (min. hoogte van 2,40 m en max. hoogte van 2,73 m) als een terras. Deze uitsprongen overschrijden de rooilijn met maximum 26 cm. De beschrijvende nota geeft aan dat deze uitsprong slechts een sierlijst is die binnen de 10 cm valt. De plannen spreken dit echter tegen.

Tot een hoogte van 2,20 m tot 3m mogen constructieve elementen maximaal 10 cm voorbyspringen t.o.v. de rooilijn. Dit zal worden opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

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 tot stedenbouwkundige vergunning betreft handelingen aan een gebouw bestemd voor meergezinswoningen, er worden echter slechts **5 wooneenheden** voorzien.

Voor deze aanvraag is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 **niet van toepassing**.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeentewegen.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

1) Eedverbondkaai – meergezinswoning

HEMELWATER

Het ontwerp voorziet de nieuwbouw van een meergezinswoning, hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Alle daken worden aangelegd als een groendak met een buffercapaciteit van 50l/m² die rechtstreeks aansluiten op de infiltratievoorziening. Hierdoor is een hemelwaterput niet nodig.

INFILTRATIE

Het perceel is groter dan 120 m² waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

De platte daken worden voorzien van groendaken (buffercapaciteit 50l/m²) met een totale oppervlakte van 180 m² (excl. Dakterrassen). Het ontwerp voorziet de aansluiting van de terrassen naar de riolering, goed voor 50 m² in totaal. Dit is niet aanvaardbaar, de verharde oppervlakten (dakterrassen en terras gelijkvloers) moet worden aangesloten op de infiltratievoorziening. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Het afwaterend dakoppervlakte bedraagt hierdoor 140 m². Dit geeft een infiltratieoppervlakte van 11,2 m² en een buffervolume 4620 liter. De voorgestelde wadi voldoet hier niet aan, dit zal worden opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

GROENDAK

De platte daken worden voorzien van groendaken (buffercapaciteit 50l/m²) met een totale oppervlakte van 180 m² (excl. Dakterrassen).

2) Meersstraat 66 – eengezinswoning

HEMELWATER

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig. De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

INFILTRATIE

Het perceel is kleiner dan 120 m², waardoor er geen infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen, de buffercapaciteit bedraagt 50 l/m².

3) Meersstraat 68 – eengezinswoning

HEMELWATER

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig. De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Verder wordt opgemerkt dat de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de infiltratievoorziening en op de riolering. Dit is niet aanvaardbaar, er mag enkel een overloop worden voorzien naar de wadi. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

INFILTRATIE

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Het afwaterend dakoppervlak bedraagt 74,23 m² (67,13 m² hellend dak en 14,2 m² groendak). Dit geeft een infiltratieoppervlakte van 5,94 m² en een buffervolume 2450 liter. De voorgestelde wadi voldoet hier niet aan, dit zal worden opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen, de buffercapaciteit bedraagt 50 l/m².

4) Meersstraat 76-78 – eengezinswoning

HEMELWATER

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht. Er is een bestaande hemelwaterput aanwezig. De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

Verder wordt opgemerkt dat de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de infiltratievoorziening en op de riolering. Dit is niet aanvaardbaar, er mag enkel een overloop worden voorzien naar de wadi. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**.

INFILTRATIE

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden.

Het afwaterend dakoppervlak bedraagt 73,50 m² (66,60 m² hellend dak en 15 m² groendak). Dit geeft een infiltratieoppervlakte van 5,88 m² en een buffervolume 2426 liter. De voorgestelde wadi voldoet hier niet aan, dit zal worden opgelegd als een **bijzondere voorwaarde**.

GROENDAK

Er wordt een nieuw plat dak aangelegd. Dit dak is volledig geschikt om als groendak aan te leggen, de buffercapaciteit bedraagt 50 l/m².

5) Algemeen

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 perceel ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Er werd advies gevraagd aan de waterbeheerder.

De afstandsregels tot waterlopen zoals voorzien in het Waterwetboek en de wet onbevaarbare waterlopen worden gerespecteerd.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen 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 Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag 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% . 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 werd **1 bezwaarschrift** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- I. Plaatsing garagepoort: De garagepoort (meergezinswoning Eedverbondkaai) wordt ingeplant tegen de linkse aanpaler, een woning. Bezwaarschrijver geeft aan bezorgd te zijn voor mogelijks geluidsoverlast van de poort maar ook van de gebruik van de ondergrondse garage (draaibewegingen, alarmeren, etc.)
- II. Schade: De bezwaarschrijver vraagt een onafhankelijk plaatsbeschrijvingsonderzoek vooraleer de werken worden aangevat. Dit om eventueel gevolgschade duidelijk te kunnen documenteren. Deze plaatsbeschrijving wordt gevraagd voor alle omliggende woningen.

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

- I. Plaatsing garagepoort: De geplande nieuwbouw zal inderdaad een zekere geluidsoverlast met zich meebrengen, zowel tijdens de werffase als tijdens het de ingebruikname van de garage. Echter kan wel worden geconcludeerd dat de hinder hiervan eerder beperkt zal zijn. Het is aan de bouwheer om ervoor te zorgen dat de

geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Dergelijk bezwaar betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid en kan niet worden vastgelegd in een omgevingsvergunning.

- II. Schade: Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1) Eedverbondkaai – meergezinswoning

Deze site komt overeen met lot 1 van verkaveling OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00.

a/ de sloop van de gelijkvloerse volumes

Alle bebouwing aan de zijde Eedverbondkaai wordt gesloopt. Het gaat om bijgebouwen zonder erfgoedwaarde. Er is dan ook geen bezwaar tegen deze sloop.

b/ de nieuwbouw van een meergezinswoning met 5 woonentiteiten

De nieuwbouw meergezinswoning houdt voldoende afstand van de bestaande eengezinswoning langsheen zijde Meersstraat. Hierdoor kunnen de woningen hun woonkwaliteit behouden.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. Verder sluit deze nieuwbouw (in hoogte en diepte) correct aan bij de aanpalers waardoor de hinder op de omgeving beperkt is. De nieuwbouw maakt verder ook het 'gat' in de gevelrij, die er op heden is, af. Dit wordt als positief onthaald.

Fietsparkeren

Het fietsparkeerluik is zeer kwalitatief uitgewerkt:

- Er is plaats voor 18 fietsen. 2 daarvan zijn voorbehouden voor buitenmaatse fietsen;
- De fietsenberging bevindt zich vlak bij het openbaar domein en is dus makkelijk bereikbaar;
- De fietsenberging is overdekt en afsluitbaar;
- De afmetingen van de fietsenberging voldoen aan alle stedelijke ontwerprichtlijnen;

Autoparkeren

Er worden 3 autoparkeerplaatsen voorzien. Dit voldoet aan de parkeerrichtlijnen.

c/ tuinaanleg

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

Verder voorziet het ontwerp in een voldoende grote buitenruimte en voldoende ontharding en groenruimte.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

2) Meersstraat 66 – eengezinswoning

Deze site komt overeen met lot 2 van verkaveling OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00, de rechtse woning in de rij

a/ de sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume/veranda

De sloop van het aanbouwwolume is vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar. Dit volume heeft weinig tot geen erfgoedwaarde.

b/ de verbouwing van de eengezinswoning

De **woning nr. 66** wordt verbouwd met behoud van de oorspronkelijke en waardevolle dragende structuur (vloer-, wand- en kapconstructie). Dit voldoet aan de erfgoedvisie om niet enkel waardevolle gevels te behouden, maar ook de daarmee samenhangende dragende structuur en indeling. Beiden bepalen immers de typologie en architectuur van een pand. Om de beschikbare ruimte onderdaks te vergroten wordt de kroonlijst van de achtergevel beperkt verhoogd en worden ook enkele dakkapellen voorzien. Deze ingrepen zijn mogelijk omdat het bestaande dak een eenvoudige gordingenstructuur heeft en omdat de dakvorm behouden en voldoende afleesbaar blijft. De dakkapellen zullen bovendien weinig zichtbaar zijn in het straatbeeld. De resterende oorspronkelijke en/of waardevolle karakteristieke vaste interieurelementen (zoals trappen, schouwlichamen en schouwmantels, stucwerkplafonds, etc.) worden bij voorkeur maximaal behouden en respectvol geïntegreerd binnen het ontwerp (zie **opmerkingen**). De verbouwwerken betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

c/ tuinaanleg

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

Verder voorziet het ontwerp in een voldoende grote buitenruimte en voldoende ontharding en groenruimte.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

3) Meersstraat 68 – eengezinswoning

Deze site komt overeen met lot 3 van verkaveling OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00, de middelste woning in de rij

a/ de sloop van het gelijkvloerse aanbouwwolume

De sloop van het aanbouwwolume is vanuit erfgoeddoelpunt aanvaardbaar. Dit volume heeft weinig tot geen erfgoedwaarde.

b/ de verbouwing van de eengezinswoning

De **woningen nrs. 68 en 76-78** worden eveneens als eengezinswoning behouden. Met uitzondering van het toevoegen van een nieuw aanbouwwolume worden geen grondige aanpassingen voorgesteld. Hoofdindeling, trappen etc blijven behouden. Het behoud ervan kan vanuit erfgoedpunt zeker ondersteund worden. Behoud van eventuele resterende waardevolle interieurelement is uiteraard mogelijk, maar gelet op de beperkte erfgoedwaarde van het interieur van deze panden wordt dit niet opgelegd als een voorwaarde.

De verbouwingen betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

c/ tuinaanleg

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

Verder voorziet het ontwerp in een voldoende grote buitenruimte en voldoende ontharding en groenruimte.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

4) Meersstraat 76-78 – eengezinswoning

Deze site komt overeen met lot 4 van verkaveling OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00, de linkse woning in de rij

a/ de sloop van het aanbouwwolume

De sloop van het aanbouwwolume is vanuit erfgoedpunt aanvaardbaar. Dit volume heeft weinig tot geen erfgoedwaarde.

b/ de verbouwing van de eengezinswoning

De **woningen nrs. 68 en 76-78** worden eveneens als eengezinswoning behouden. Met uitzondering van het toevoegen van een nieuw aanbouwwolume worden geen grondige aanpassingen voorgesteld. Hoofdindeling, trappen etc blijven behouden. Het behoud ervan kan vanuit erfgoedpunt zeker ondersteund worden. Behoud van eventuele resterende waardevolle interieurelement is uiteraard mogelijk, maar gelet op de beperkte erfgoedwaarde van het interieur van deze panden wordt dit niet opgelegd als een voorwaarde.

De verbouwingen betekenen een meerwaarde voor deze eengezinswoning. De uitbouw maakt de leefruimte groter. Het groot raam in de achtergevel zorgt voor extra lichtinval en versterkt het contact met de tuin. Het bijkomende volume valt binnen de gebruikelijke normen qua bouwdiepte en hoogte. De impact op de aanpalende eigendommen en bij uitbreiding de omgeving is bijgevolg beperkt.

c/ tuinaanleg

Zie watertoets, hoofdstuk 5.

Verder voorziet het ontwerp in een voldoende grote buitenruimte en voldoende ontharding en groenruimte.

d/ de aanleg van een afvoerstelsel (hemel- en afvalwater)
Zie watertoets, hoofdstuk 5.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024062838 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 oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen langs de Eedverbondkaai en het verbouwen van 3 eengezinswoningen langs de Meersstraat aan Yure bv (O.N.:0737585822) gelegen te Meersstraat 66, 68, 76 en 78 en Eedverbondkaai zn, 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:

1) Voor de gehele projectsite

Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

1/ De voorwaarden opgelegd door **Farys**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 augustus 2024 met kenmerk AD-24-883).

2/ De voorwaarden opgelegd door **Fluvius**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 augustus 2024 met kenmerk 5000075604).

3/ De voorwaarden opgelegd door **Proximus**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 augustus 2024 met kenmerk JMS 620087).

4/ De voorwaarden opgelegd door **Wyre**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 augustus 2024).

5/ De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 augustus 2024 met kenmerk 071923-002/LT/2024).

Voorwaarden vorige verkaveling:

De relevante voorwaarden vanuit de vorige verkavelingvergunning (OMV_2023148414 intern nr. 2023 GE 196/00) blijven van toepassing.

2) Eedverbondkaai - meergezinswoning

Fietsenstalling:

De zone voor de buitenmaatse fietsen dient 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.

Hemelwater:

Alle verharde oppervlakten dienen te worden aangesloten op de bovengrondse infiltratie. De wadi moet worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 11,2 m² en een buffervolume 4620 liter.

Opstand platte daken:

De opstand tussen de platte daken van de meergezinswoning en dat van de aanpalers moet minstens 20cm bedragen. Deze aanpassingswerken moeten gebeuren zonder verdere ophoging van de scheidingsmuren.

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 <http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting> (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst

blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

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

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

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 (m.u.v. de terrassen waarop hemelwater valt, dus die niet overdekt zijn) moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein:

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

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

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens.

Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

Deuren, ramen en garagepoorten op het gelijkvloers mogen niet open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen over openbaar domein. Dus niet zoals getekend op de bouwaanvraag.



Constructieve uitsprong:

Constructieve elementen mogen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. De uitsprong van het terras van de 1^e verdieping dient te worden aangepast tot een maximale uitsprong van 10 cm.

Tussen 3 en 4m hoogte is dit 20cm, hoger dan 4m hoogte is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet vanaf een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 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

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

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.

3) Meersstraat 66 - eengezinswoning

Hemelwater/recuperatie:

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Riolering:

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

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

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

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

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

www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

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

4) Meersstraat 68 – eengezinswoning

Hemelwater/recuperatie:

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er mag enkel en alleen een overloop worden voorzien van de hemelwaterput naar de bovengrondse infiltratie. De overloop naar de riolering dient te worden geschrapt.

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 5,94 m² en een buffervolume 2450 liter.

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/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

5) Meersstraat 76 – 78 - eengezinswoning

Hemelwater/recuperatie:

De hemelwaterput moet worden uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er mag enkel en alleen een overloop worden voorzien van de hemelwaterput naar de bovengrondse infiltratie. De overloop naar de riolering dient te worden geschrapt.

Er moet een bovengrondse infiltratievoorziening worden voorzien met een infiltratieoppervlakte van 5,88 m² en een buffervolume 2426 liter.

Riolering:

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst

blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).
De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.
De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

- 1) Voor de gehele projectsite**

Charter Werftransport:

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt gevraagd zoveel als mogelijk gebruik te maken van het hoger wegennet en van transport over water. Het bouwproject voldoet mogelijks aan de criteria om transport (al dan niet gedeeltelijk) via het water te laten verlopen. Er moet contact worden opgenomen met de relevante stadsdiensten om het transport over het water te bespreken.

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, berm, trottoirs, bordstenen, (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.

2) Eedverbondkaai - meergezinswoning

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.

3) Meersstraat 66 - eengezinswoning

Erfgoedwaarde:

De resterende oorspronkelijke en/of waardevolle karakteristieke vaste interieurelementen (zoals trappen, schouwlichamen en schouwmantels, stucwerkplafonds, etc.) worden bij voorkeur maximaal behouden en respectvol geïntegreerd binnen het ontwerp. Het buitenschrijnwerk (ramen, deur en kroonlijst) van de straatgevel dient bij voorkeur behouden te blijven. Dit verfijnde schrijnwerk maakt onlosmakelijk deel uit van de architectuur van het pand. Wanneer om bouwfysische of constructieve redenen vervanging noodzakelijk is, gebeurt dit bij voorkeur door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

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 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_09401 - OMV_2024062838 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 5 appartementen langs de Eedverbondkaai en het verbouwen van 3 eengezinswoningen langs de Meersstraat - zonder openbaar onderzoek - Meersstraat en Eedverbondkaai, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024062838

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)
20240625_2219EED_BA_plannenlijst_V2.pdf	4iA9K6Sd1SJz/6pVBu1tJA==
20240625_2219EED_BA_plannenlijst_N.pdf	QQnJLSNJ7UrUNzYfzJFwVw==
20240625_2219EED_BA_plannenlijst_V1.pdf	eVDcfdT6xTwQWR5xYeiMQ==
20240625_2219EED_BA_plannenlijst_V3.pdf	wh7t/1+1E9H23ilWBl8PiQ==
2219EED_20240625_oppervlaktetabel_N.pdf	EcaG1ZSTwAq5Sr6n2p+z2w==
2219EED_20240625_oppervlaktetabel_V1.pdf	xE8O6BJ/i9nRqEGrXywTqg==
2219EED_20240625_oppervlaktetabel_V2.pdf	laX+LutMOd9J1qJ7fdmqZw==
2219EED_20240625_oppervlaktetabel_V3.pdf	x+FIGm6FTp52LqjYji1Yeg==
BA_Eedverbondkaai_G_B_01.pdf	RyOheRwF1KKoJPoRJ2zxWQ==
BA_Eedverbondkaai_G_B_02.pdf	xxF+UGjVo7MUurPgl1SPfQ==
BA_Eedverbondkaai_G_N_01.pdf	G2q9eIQ7DvdB7qA2yYAppw==
BA_Eedverbondkaai_G_N_02.pdf	Jko9rMVWpU+/FNfpkikMgA==
BA_Eedverbondkaai_I_B_01.pdf	Rnx6TBkdsMxCi4ID7ORvNg==
BA_Eedverbondkaai_I_N_01.pdf	ZO4Z9dTAPjhHxVI5UmpYOA==
BA_Eedverbondkaai_L_B_01.pdf	h5m05CC35mUM7jqVrnDstQ==
BA_Eedverbondkaai_L_N_01.pdf	3/rwBxcMIBCjnc+BAE4gjQ==
BA_Eedverbondkaai_P_B_01.pdf	ewuAGp6iQ46QwbdF3PplHQ==
BA_Eedverbondkaai_P_B_02.pdf	L7ZsXvasoscoXR9gPLdooQ==
BA_Eedverbondkaai_P_B_03.pdf	0gH9qv24IfYAw9RzBxcdTw==
BA_Eedverbondkaai_P_N_01.pdf	imURdSmwyUTO4HofB5uB3g==
BA_Eedverbondkaai_P_N_02.pdf	y08ebM32nUNaUR7YFL6j2g==
BA_Eedverbondkaai_P_N_03.pdf	YgQGzbCZ+j4vpY+0IlmkoA==
BA_Eedverbondkaai_P_N_04.pdf	RDEalO9dtXMaVvMReDm4Mg==
BA_Eedverbondkaai_P_N_05.pdf	6iEPFnRla9A3YQQOD5neVQ==
BA_Eedverbondkaai_P_N_06.pdf	vWtxgv49ZLZVkrEN6vsr0g==
BA_Eedverbondkaai_P_N_07.pdf	s7mRq9vQJH3KAnhRl64dKQ==
BA_Eedverbondkaai_P_N_08.pdf	867sErhgjqe+MyELYTbL7Q==
BA_Eedverbondkaai_S_B_01.pdf	JiYv0PvAmUONh85Oec6KHw==

BA_Eedverbondkaai_S_B_02.pdf	PRFO1PweqfJ9ahK3SCXFvw==
BA_Eedverbondkaai_S_B_03.pdf	KlZ3WJ4PGs9m1MLDfOnlcw==
BA_Eedverbondkaai_S_N_01.pdf	h1mNprCAjQRgWwZUMtBz/A==
BA_Eedverbondkaai_S_N_02.pdf	pRZkVhk2AFVVlfEsfqWYBw==
BA_Eedverbondkaai_S_N_03.pdf	EAjTGUGAlXmFPK5VzAF9eg==
BA_Eedverbondkaai_T_B_01.pdf	mtDui7fH95bJ9VHOti5RYQ==
BA_Eedverbondkaai_T_B_02.pdf	apsUnOIXlpnVgmb6ImEtVQ==
BA_Eedverbondkaai_T_N_01.pdf	RKJ4AeVey7Eo2bXCEw+xWg==
BA_Eedverbondkaai_T_N_02.pdf	2w7vCf7CQ0xTRZjzD+9/UA==
BA_Meersstraat 66_G_B_01.pdf	NMOgOf0m114BJ3h9fakqNg==
BA_Meersstraat 66_G_B_02.pdf	Up+PfovO9ky61qv7YWtEg==
BA_Meersstraat 66_G_N_01.pdf	3qkSAw4cdn38jiUcGIWrmQ==
BA_Meersstraat 66_G_N_02.pdf	mmYlhGfKrrjAwX3U5yZddw==
BA_Meersstraat 66_I_B_01.pdf	CSUbQ3rAcz1trXRWQu1ORA==
BA_Meersstraat 66_I_N_01.pdf	O4xkDgA4lvLT/sUN4O3Ckg==
BA_Meersstraat 66_L_B_01.pdf	if/j0c5lq8RXDn3qCpjo2Q==
BA_Meersstraat 66_L_N_01.pdf	NPM+9ukys8AFMdh8EtZnpA==
BA_Meersstraat 66_P_B_01.pdf	NHVj42ThADBpg7UW4Eftvw==
BA_Meersstraat 66_P_B_02.pdf	vY5S1G9SJTTcGbxzfcDRDw==
BA_Meersstraat 66_P_B_03.pdf	vBDPVSZvFcCNwoFDOtucqw==
BA_Meersstraat 66_P_B_04.pdf	xN4pJ8mhr2iSML84qIkMrw==
BA_Meersstraat 66_P_B_05.pdf	45xebDZeEOliANv+9Ry4PQ==
BA_Meersstraat 66_P_B_06.pdf	HF72n0aDFJ40xfYUQO1Ag==
BA_Meersstraat 66_P_B_07.pdf	CP4sB87ULeGhBfAUyilUBg==
BA_Meersstraat 66_P_N_01.pdf	OBMv+OxXUwKVvOmOs49Hwnw==
BA_Meersstraat 66_P_N_02.pdf	uXtu0OcywTT2xMwOgdLkhw==
BA_Meersstraat 66_P_N_03.pdf	z2rxWPvWOA1/tplmaCpVA==
BA_Meersstraat 66_P_N_04.pdf	1ZQ8CQoU0Ox4v0eanj52/g==
BA_Meersstraat 66_P_N_05.pdf	vi9S+aSrDcWnntg3NhrOqw==
BA_Meersstraat 66_P_N_06.pdf	uC+VnXAh51QqY5TNJCPbTw==
BA_Meersstraat 66_P_N_07.pdf	l0sbS/HrgXxDe/yQZLC3JA==
BA_Meersstraat 66_S_B_01.pdf	2RAAn+/6GVKlx2NL2RG3hQ==
BA_Meersstraat 66_S_N_01.pdf	Bcg/KoHP+wrMP19NDBry7Q==
BA_Meersstraat 66_T_B_01.pdf	7pPJFTjb0S0/xt3VB9jniQ==
BA_Meersstraat 66_T_B_02.pdf	gRxNzBA6t6qhIgmhN1HgaYQ==

BA_Meersstraat 66_T_N_01.pdf	RBKzw9RPF0cerw34plgA8w==
BA_Meersstraat 66_T_N_02.pdf	eH1rZxPb666ZAHw/ySJSAA==
BA_Meersstraat 68_G_B_01.pdf	8Awql+Tw5P9+8XlqDg4S5Q==
BA_Meersstraat 68_G_B_02.pdf	HY9d8NmXe3+3MMxAjgT00w==
BA_Meersstraat 68_G_N_01.pdf	VbM9QxTFcodt/cUihaGAKw==
BA_Meersstraat 68_G_N_02.pdf	LrsX557JcpjDOFpe1RM0rQ==
BA_Meersstraat 68_I_B_01.pdf	pVa9NJKS390bTIRFbKd6lQ==
BA_Meersstraat 68_I_N_01.pdf	eguUN9psCK5QQR1xYgl/vw==
BA_Meersstraat 68_L_B_01.pdf	Gog+btQRjU4QB22AGZF/1g==
BA_Meersstraat 68_L_N_01.pdf	UFFzpBVkz3sTRTI+hdGdlw==
BA_Meersstraat 68_P_B_01.pdf	yHuauCRs3VmVepDImEZVug==
BA_Meersstraat 68_P_B_02.pdf	eGhJ+011X7wSnYgNq0zkRA==
BA_Meersstraat 68_P_B_03.pdf	e1wvEXDpq5Co62coW9nz2g==
BA_Meersstraat 68_P_B_04.pdf	BDXVmghqJ1ED17rqRqgKEw==
BA_Meersstraat 68_P_B_05.pdf	Nm3G1Od0Km24funDhKGLhw==
BA_Meersstraat 68_P_B_06.pdf	7D8kFY+9qQgJf6SU3cSqA==
BA_Meersstraat 68_P_B_07.pdf	EOdQCugvQLxNLkkFvCzn7w==
BA_Meersstraat 68_P_N_01.pdf	ZR5MZ7ssXcRWs0rK+Vgkyg==
BA_Meersstraat 68_P_N_02.pdf	zVWHXEgSQR9FO0YHhL42yQ==
BA_Meersstraat 68_P_N_03.pdf	Z3Yi2PE9kLHjWX86YK5OPQ==
BA_Meersstraat 68_P_N_04.pdf	uqjOZ0CSQYKAHrX6uJac7g==
BA_Meersstraat 68_P_N_05.pdf	thwahlc8NtP2BppFcbQesg==
BA_Meersstraat 68_P_N_06.pdf	CJTtmSp9BO358tIV+0yukg==
BA_Meersstraat 68_P_N_07.pdf	7KTGCWTgcmz1T4bWJW6mg==
BA_Meersstraat 68_S_B_01.pdf	3iDDkG6UoIXUAVC40s2HRg==
BA_Meersstraat 68_S_N_01.pdf	qUAKtSifi+A1isjshk6BiQ==
BA_Meersstraat 68_T_B_01.pdf	5le5dCwXKbdc3DHjOANTA==
BA_Meersstraat 68_T_B_02.pdf	euzTajicGXYDzZQW1DMc0A==
BA_Meersstraat 68_T_N_01.pdf	qpeHxtUDn/2yKclxmj4byA==
BA_Meersstraat 68_T_N_02.pdf	pvhEArkPhxffxFwwwRevue==
BA_Meersstraat 76-78_G_B_01.pdf	hdWZxXLDTcsaf+o7lYyBHQ==
BA_Meersstraat 76-78_G_B_02.pdf	G5tOdC23//0HwkjhoigKmg==
BA_Meersstraat 76-78_G_N_01.pdf	dQgFtHvwm9mz27Qu6sAg2g==
BA_Meersstraat 76-78_G_N_02.pdf	Q2UfoVhaZZyoRbLfyuE/hA==
BA_Meersstraat 76-78_I_B_01.pdf	k0el/bLHHKVu7RAvBb0Ung==

BA_Meersstraat 76-78_I_N_01.pdf	3LI5zQ/SI7NebV1ShU4ySA==
BA_Meersstraat 76-78_L_B_01.pdf	hpVGMq51dHL9hrewlpKJWg==
BA_Meersstraat 76-78_L_N_01.pdf	1WcSAX2ByGCrapg4lytbww==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_01.pdf	tCgWwWXeb0zUXGoVJMho1A==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_02.pdf	+0R5aaBQ5xnLbRYo6XuWJQ==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_03.pdf	MROMXrbN6Tno8UqDUItorw==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_04.pdf	Q8yQIEtwibome8y1EkA5Mw==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_05.pdf	gmYPAuRDwH7m4Eca/ur9RQ==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_06.pdf	dDttVlyBsf4TGK3UDXY89g==
BA_Meersstraat 76-78_P_B_07.pdf	SgBCHYZ6mSazawRKffZzvw==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_01.pdf	kQ4fo+wB3Y6VDsZpLYxAzA==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_02.pdf	J5GSOHJq8t+Edcl1STu57w==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_03.pdf	v6N03LqN2Zkfl93JwKRPGA==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_04.pdf	UmpEU89Bs8O2Bmvd6SM4uw==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_05.pdf	RBi3KMpzcXqfGgEgYq01ag==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_06.pdf	YaPiUTU+bMh3nrUKZZXXKA==
BA_Meersstraat 76-78_P_N_07.pdf	nt2prTzrQgZeN4rKP9MEDg==
BA_Meersstraat 76-78_S_B_01.pdf	tZQkl/jMFbft0lfgsCbX/Q==
BA_Meersstraat 76-78_S_N_01.pdf	8+nWv4POXKc4LDufoFho7A==
BA_Meersstraat 76-78_T_B_01.pdf	G02cRtO+Y8vRs2jslUnpfQ==
BA_Meersstraat 76-78_T_B_02.pdf	WDbpwGhhP3ZLLwXhxdXvZA==
BA_Meersstraat 76-78_T_N_01.pdf	nDhNrLewj7Y1hHvNyb5rOQ==
BA_Meersstraat 76-78_T_N_02.pdf	nMvwhqSxCaDgl341P+1vJA==