



2024_CBS_11888 OMV_2024083839 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen, deels slopen en nieuwbouw naar een meergezinswoning met 5 appartementen met een handelsruimte en grondgebonden eengezinswoning en de exploitatie van 5 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 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, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

AANNEMINGEN VANMAERCKE BV met als contactadres Rode Beukendreef 11, 9831 Sint-Martens-Latem, de heer Arnaud Vanmaercke met als contactadres Aalststraat 118 bus 0301, 9700 Oudenaarde, De heer Nicolas Vanmaercke met als contactadres Antoon De Pesseroeylaan 44, 9831 Sint-Martens-Latem en De heer Nicolas Vanmaercke met als contactadres Rode Beukendreef 11, 9831 Sint-Martens-Latem hebben een aanvraag (OMV_2024083839) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 juni 2024.

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

- Onderwerp: het verbouwen, deels slopen en nieuwbouw naar een meergezinswoning met 5 appartementen met een handelsruimte en grondgebonden eengezinswoning en de exploitatie van 5 warmtepompen
- Adres: Antwerpsesteenweg 237, 237A en 239, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie A nrs. 308V en 308T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De percelen van de aanvraag zijn gelegen langsheen de Antwerpsesteenweg in Sint-Amandsberg.

De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing langsheen de gewestweg. De panden uit de omgeving hebben diverse functies op het gelijkvloers. In de nabijheid bevindt zich ook het Oud Gemeentehuis van Sint-Amandsberg. Vooraan de panden van de aanvraag is er een plaatselijke verbreding van het openbaar domein waardoor een klein pleintje is ontstaan met een groenzone.

De linkse bebouwing (huisnummer 237), is kadastraal gekend als handelshuis met 1 woongelegenheden. Sinds de jaren '80 gekend als horeca (café). Dit pand is rechtmatig tot stand gekomen voor 1 woongelegenheden en een horecafunctie. Het gebouw beschikt over 2 bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. Dit pand heeft geen formeel erfgoedstatuut.

Het rechter perceel (huisnummer 239), is kadastraal gekend als een handelshuis met 1 woongelegenheden. Sinds de jaren '80 is hier een wasserette in gevestigd. Dit pand is rechtmatig tot stand gekomen voor 1 woongelegenheden en functie dienstverlening. Het gebouw beschikt over 2 hoge bouwlagen en is afgewerkt met een hellend dak. Dit pand is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt er als volgt beschreven: *'Eclectisch getint breedhuis van twee traveeën en twee verdiepingen, met zadeldak (leien), gedateerd "ANNO/1890" op cartouchevormige gevelstenen. Bakstenen lijstgevel met verwerking van natuursteen voor de horizontale banden en boog- en sluitstenen. Linkertravee met korbboogvormige doorgang en kleine dakkapel met spits leiendak boven houten kroonlijst op modillons. Brede venstertravee met groengeschilderde houten winkelpui versierd met wortelmotief, diamantkop, panelen met rolwerk en aflijnende kroonlijst. Bovenvensters tussen pseudopilasters. Overkragende getrapte geveltop op rondboogarcade; zoldervenster en overhoeks topstuk, met bolornament.'*

De site werd ter plaatse bezocht op 11/02/2021, daarbij kon vastgesteld worden dat de bebouwing historische, architecturale en esthetische waarde heeft. Deze komt tot uiting in volgende aspecten:

- Het uitzicht van het gebouw: de gevels met hun indeling, ritmiek, buitenschrijnwerk en gevelparement + de daken met hun dakafwerking en buitenschrijnwerk.

- De dragende structuren: de dragende muren, houten vloerroosteringen en houten dakconstructie. Al deze elementen zijn origineel, zoals ter plaatse kon vastgesteld worden.
- De indeling: de oorspronkelijke plattegrond met een doorrit, een centrale traphal en daarrond geschikte salons/ruimtes.
- De ruimtelijkheid die voortvloeit uit de combinatie van de dragende structuren en indeling.
- Authentieke interieurelementen: in dit geval de trap en mogelijks nog originele sierplafonds boven de verlaagde plafonds. Voor het overige zijn er in het interieur geen elementen waarmee rekening moet gehouden worden.

Deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van het pand. Ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag gaat over het verbouwen, deels slopen en nieuwbouw naar een meergezinswoning met 5 appartementen met een handelsruimte, één grondgebonden eengezinswoning met nevenfunctie kantoor en de exploitatie van 5 warmtepompen.

Sloop

Het linkerpand (café met feestzaal) wordt integraal gesloopt evenals de achterliggende gelijkvloerse aanbouwen en bijgebouwen. Het inventarispannd met trapgevel en onderdoorrit blijft behouden en wordt verbouwd (zie verder).

Nieuw bouwvolume

Na de sloop van het café met feestzaal wordt aan de straatzijde een nieuw bouwvolume opgetrokken. Het nieuwe bouwvolume heeft dezelfde gevelbreedte als het te slopen volume van 11,45m breedte tot op een diepte van 9,70m. Nadien wordt nog een gelijkvloerse bouwlaag voorzien met een breedte van 8,72m en een diepte van 10,3m. De hoogte bedraagt 3,90m t.o.v. het trottoirpeil. Hiermee komt de bouwdiepte op het gelijkvloers tot 20,0m. Het nieuw bouwvolume bestaat uit 4 bouwlagen met een plat dak. De kroonlijsthoogte bedraagt aan de voorzijde 12,05m t.o.v. het trottoir. Aan de achterzijde is de kroonlijst 10,35m t.o.v. het trottoir. Vanaf een hoogte van 4,0m wordt aan de voorzijde een erker voorzien met een hoogte van 5,60m en een breedte van 7,0m. Deze kraagt 60cm uit over het openbaar domein.

De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 12,0m inclusief terrassen.

Het linkerdeel van de bestaande kelder wordt opgevuld. Het rechterdeel van de kelder zal behouden blijven en gebruikt worden als technische ruimte.

Verbouwingswerken

Het rechterpand, het inventarispannd wordt verbouwd. Het volume voorbij het hoofdgebouw wordt gesloopt. Het hoofdvolume wordt verbouwd. Op het gelijkvloers wordt in de voorgevel rechts een inkomdeur geplaatst. Op de eerste verdieping wordt een bestaande kleine aanbouw afgebroken een terras toegevoegd aan de achtergevel ter hoogte van de rechterperceelsgrens. Het terras heeft een diepte van 2,29m waardoor de bouwdiepte 12m bedraagt. Intern wordt een muur verwijderd om een grote leefruimte te creëren. Op de tweede verdiepingen worden 2 dakvlakramen toegevoegd in het voorste dakvlak, wordt de gang intern verbouwd en wordt er

een bijkomende vaste trap voorzien naar de zolder. In de achtergevel worden 2 raamopeningen toegevoegd.

Wijziging van scheidingsmuren

Als gevolg van het nieuw bouwvolume moet de scheidingsmuur met de linkeraanpalende worden opgehoogd. Over de bouwdiepte van 10,32m wordt de scheidingsmuur opgehoogd met een variërend hoogte van 1,90m tot 0,95m. Op de eerste en tweede verdieping wordt een zichtscherms geplaatst aan de perceelsgrens. De zichtscherms zijn ondoorzichtig, 190cm hoog en 1,08m diep.

Ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt de scheidingsmuur gewijzigd in functie van het voorzien van een bijkomend terras op verdieping. Er wordt een zichtscherms geplaatst over een diepte van 2,29m met een hoogte van 190cm.

Programma

Het totale programma bedraagt een handelsruimte op het gelijkvloers met een meergezinswoning met 5 entiteiten en een grondgebonden eengezinswoning met nevenfunctie kantoor.

Meergezinswoning

Gelijkvloers

Op het gelijkvloers in het nieuw volume wordt aan de straatzijde een commerciële ruimte voorzien (68m²). In de statistische gegevens staat beschreven dat het gaat om detailhandel (winkel), met andere woorden een handelsfunctie. De plint wordt daarom volledig beglaasd met ook een aparte inkomdeur aan de straatzijde. Via de bestaande onderdoornit kan de inkomdeur voor de woonentiteiten bereikt worden. De inkomdeur kan bereikt worden via een nieuwe overdekte inkom van 2,70m op 2,30m. Vanaf de inkomdeur is er enerzijds een deur naar de gelijkvloerse entiteit en anderzijds naar de circulatiekern met trappen en een lift. De entiteit op het gelijkvloers betreft een 2-slaapkamerappartement waarbij de leefruimte en keuken zich achteraan situeren. Deze geeft uit op de private buitenruimte, een tuin van ca. 70m², waarvan een terras van 21m² wordt aangelegd dat afwatert op eigen terrein. Links tussen slaapkamer 1 en 2 wordt een patio voorzien van ca. 7,2m². Op die manier wordt er natuurlijk daglicht binnengetrokken in beide slaapkamers.

Achterliggend aan de overdekte inkom van de meergezinswoning bevindt zich een fietsenberging voor 10 fietsen. Deze is niet overdekt. Verder zijn er nog 5 parkeerplaatsen waarvan 2 worden aangelegd in grasdallen. De andere parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte wordt aangelegd in waterdoorlatende grind. Voorbij de parkeerplaatsen is er een toegang tot een gemeenschappelijke tuin (364m²). Rechts achteraan het perceel wordt na ontpitten nog een private tuin voorzien bij de grondgebonden eengezinswoning (107m²).

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een 3-slaapkamerappartement. Deze bevindt zich rondom de circulatiekern. De entiteit beschikt over twee terrassen. Een terras aan de voorzijde (8,4m²) en een aan de achterzijde (6,45m²). Beide terrassen sluiten aan op de leefruimte met keuken. De nettovloeroppervlakte van het appartement is 80m².

Tweede verdieping

Aan de linkerkant wordt een 2-slaapkamerappartement voorzien (63m²). Met een terras aan de achterzijde (6,5m²) aansluitend op de leefruimte. Rechts wordt een duplexappartement voorzien (app. 4 – 71m²) met 2 slaapkamers. Op de tweede verdieping wordt de leefruimte met keuken en aparte berging voorzien. Vanuit de leefruimte kan toegang genomen worden tot het overdekt terras (10,1m²).

Derde verdieping

Via een interne trap in leefruimte kan toegang genomen worden naar de tweede verdieping van het duplexappartement. Op de derde verdieping bevinden zich de 2 slaapkamers en badkamer. Verder is er ook een 5^e woonentiteit (nvo 57m²). Deze beschikt over 1 slaapkamers, badkamer en berging. De leefruimte en keuken geeft uit op een nieuw terras (ca.6,46m²) aan de achterzijde.

Programma meergezinswoning

Bouwlaag	Type appartement	nettovloeroppervlakte
Gelijkvloers	2 slaapkamers (app.1)	80m ²
Eerste verdieping	3 slaapkamers (app. 2)	98m ²
Tweede verdieping	2 slaapkamers (app. 3)	63m ²
	2 slaapkamers (app. 4)	65m ²
Derde verdieping	1 slaapkamer (app. 5)	57m ²

Grondgebonden eengezinswoning

Na de werken zal het te verbouwen pand rechts, ingericht worden als een grondgebonden eengezinswoning met een nevenfunctie kantoor op het gelijkvloers. Op het gelijkvloers bevindt zich aan de straat de inkomdeur naar de woning. Alsook aan de achterzijde is er een deur rechtstreeks vanuit de overdekte fietsenberging. Op het gelijkvloers is ook een kantoor (24m²) als nevenfunctie bij de woning aanwezig.

Op de eerste verdieping wordt de leefruimte met keuken ingericht alsook een apart toilet op de gang. Vanuit de keuken kan er nog toegang genomen worden tot een nieuw terras (11m²). Op de tweede verdieping zijn er 3 slaapkamers en een badkamer. Vanuit de gang kan er nog via een vaste trap toegang genomen worden tot de zolder.

Water en riolering

Tot slot worden twee hemelwaterputten voorzien met in totaal 30.000L alsook een septische put van 15.000L. Verder wordt ook een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw en de nieuwe constructie (5,0m x 14,5m boven de parkeerplaatsen wordt aangelegd als groendak

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van 5 warmtepompen, met een vermogen van 6 kW per unit.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) per wooneenheid (5 nieuwe wooneenheden) voorzien we een warmtepomp van 6Kw.	30 kW

	voor de verbouwing van de bestaande woning is er reeds een bestaande voorziening voor de verwarming. klasse 3 Nieuw	
--	--	--

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 30/03/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen, deels slopen en nieuwbouw naar 7 appartementen ,een restaurant, winkel en kunstgalerij op het gelijkvloers. (OMV_2022133989)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 27/08/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een reclame. (1970 SA 141)

* Op 09/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor lichtreclame. (1974 SA 063)

* Op 17/04/1974 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van drankgelegenheid + slopen van bijgebouwen. (1974 SA 027)

* Op 17/03/1980 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen van een handelshuis. (KW A-1-80 (1980/004 SA))

* Op 24/03/1980 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een lichtreclame. ((1980/003 SA) 1980/73)

* Op 18/04/1983 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van een planbord op het trottoir. (1982/1527 (1982/150 SA))

* Op 25/06/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de dakconstructie van een stapelplaats. (1991/60099)

* Op 06/07/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een dakconstructie van een stapelplaats. (1993/60094)

* Op 07/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een nieuwe hoofdtoegang school/inrit brandweer/compartimenteren trapzalen. (2017/02105 Dig)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 3 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van 2 afgeleverde gedeeltelijk ongunstige adviezen van Brandweerzone Centrum. Een eerste advies op 11 september 2024 (met kenmerk 025543-008/PV/2024) en een tweede advies op 26 november 2024 (met kenmerk 025543-009/PV/2024). Op 9 december 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 3 december 2024 werd een nieuw wijzigingsverzoek ingediend. De plannen werden aangepast nadat contact werd opgenomen met de brandweer:

- Het grondplan werd aangepast zodat er 1 compartiment is voor woning met nevenfunctie kantoor
- In de nota werd ook vermeld dat dit het geval is, namelijk een grondgebonden eengezinswoning met nevenfunctie kantoor.
- De stedenbouwkundige handeling 'verbouwing van de woning' is opnieuw omschreven als verbouwing ZONDER functiewijziging, aangezien het kantoor een nevenfunctie is bij de woning. Deze wordt hierbij correct aangeduid als ruimte vrij beroep bij de woning.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de

vergunningaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:"

1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen die tijdens de procedure zijn ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 9 december 2024. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 10 december 2024 onder ref. 025543-011/PV/2024:

Gunstig, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen (zie integraal advies op het Omgevingsloket).

4.2. Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 14 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/01285:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

4.3. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 september 2024 onder ref. 5000078939:

Voor dit project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk: - Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

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 kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben.

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

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

4.4. Team Externe Veiligheid

Advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 13 september 2024: geen bezwaar

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg CAMPO SANTO, goedgekeurd op 29 september 1988, en is bestemd als zone voor bijgebouwen, zone voor gesloten bebouwing en zone voor koeren en tuinen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af op volgende punten:

DAKVORM

De opgelegde daktype volgens de BPA-voorschriften voor hoofdgebouwen is een hellend dak. Op voorliggende plannen wordt een nieuw hoofdgebouw opgericht en afgewerkt met een plat dak, en is hiermee in strijd met dit artikel.

UITBOUWEN

De afstand tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimaal 0,80m. In de voorgevel wordt een erker geplaatst die 60cm overkraagt. De afstand tot de zijgevel bedraagt 0,60m en is hiermee in strijd met dit artikel.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking binnen huidige aanvraag heeft betrekking op de dakvorm en de afstand van de uitbouw tot de zijgevel. De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

- In de voor- en achtergevel wordt er gewerkt met hellende dakpartijen. Enkel bovenaan wordt het dak afgeknot en afgewerkt als een plat dak. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door hellende daken. Door in het voor- en achtergevelvlak nog hellende dakpartijen te voorzien, zal het gebouw zich voldoende integreren in de omgeving. Bovendien is de uitwerking van een plat dak eigen aan moderne woningbouw. De afwijking kan worden verleend.
- De afstand tot de linker perceelsgrens is 20cm minder dan beschreven in de voorschriften. Dit betreft een beperkte afwijking. Dit zal geen bijkomende negatieve impact hebben op het openbaar domein, noch op het aanpalende perceel. Bijgevolg kan de afwijking verleend worden.

BOUWHOOGTE

Volgens de BPA-voorschriften bedraagt de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen, waarvan elke bouwlaag minimaal 2,70 meter en maximaal 3,20 meter. Voorliggend voorstel voorziet een nieuwbouvvolume van 4 bouwlagen met een totale bouwhoogte van 12,05 meter (gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst), dit is meer dan de maximaal toegelaten bouwhoogte van 9,60 meter (3 bouwlagen x 3,20 meter) en bijgevolg in strijd met dit artikel.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de

stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
- 4) Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van Ruimte voor Gent (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder de rubriek 'Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een **positieve** evaluatie.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met deze verordening.

Er wordt een nieuwe commerciële ruimte voorzien van 68m². Deze is bijgevolg kleiner dan 150m² maar wel publiek toegankelijk. Bijgevolg zijn de artikels 10, §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33 wel van toepassing op de toegang tot die gebouwen.

De voorliggende aanvraag is strijdig met artikel 18. Niveauverschillen tot en met 18cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot 2 cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot 2 cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

In de voorliggende aanvraag is het verschil tussen de buitenruimte (openbaar domein) en de inkom van de nieuwe commerciële functie 5cm. Dit bedraagt meer dan 2cm. Aangezien het gaat om een nieuwbouw zijn de werken van die aard dat dit moet aangepast worden. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat de overgang tussen binnen- en buitenruimtes maximaal 2cm mag bedragen.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent en in een afstroomgebied in beheer van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

6.2. 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.

Kerncijfers

- Horizontale dakoppervlakte nieuwe meergezinswoning is 207m², waarvan 62m² wordt aangelegd als groendak
- Horizontale dakoppervlakte carport + afvalberging + terras is 72m², waarvan 60m² als groendak wordt aangelegd.
- Horizontale dakoppervlakte van de te verbouwen eengezinswoning bedraagt 79m².

Verbouwen eengezinswoning

Het rechtergebouw is een bestaand handelshuis waarbij gewoond wordt op de verdieping met een winkel op het gelijkvloers. In de nieuwe toestand wordt het gelijkvloers ingericht als kantoor bij de bovenliggende woonentiteit. Hierbij zijn er geen aanpassingen aan het afwateringsstelsel. Bij de eengezinswoning wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte.

De bestaande aanbouw wordt gesloopt en er wordt een nieuwe carport voorzien met groendak. De plannen maken geen vermelding van het bufferend vermogen van het groendak. Conform het Algemeen Bouwreglement artikel 3.8 groendak moet een groendak een buffervolume hebben van minimaal 35l/m². Dit wordt **opgenomen als bijzondere voorwaarde**.

Nieuwbouw meergezinswoning

De nieuwe meergezinswoning heeft een horizontale dakoppervlakte van 207m². Hiervan wordt 62m² aangelegd als groendak. De delen van de daken die zijn uitgerust met een groendak met een minimale opslagcapaciteit van 50 l/m² worden door twee gedeeld, als dat groendak ook aangesloten is op de hemelwaterput. Het is niet duidelijk wat de minimale opslagcapaciteit is van het groendak. Dus wordt er verder gerekend met de horizontale dakoppervlakte van 207m².

Hemelwaterput

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 l per m² horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 l er minimaal één woongelegenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.

Bijgevolg moet er een hemelwaterput van minimaal 20.700L worden aangelegd waarop minimaal 4 appartementen worden op aangesloten. In de voorliggende aanvraag worden hemelwaterputten voorzien met een totaal volume van 30.000L. Hierop worden 6 woongelegenheden aangesloten. In totaal gaat het om 7 toiletten, 6 handwasbakjes, 6 wasmachines en 2 buitenkraantjes die hierop worden aangesloten.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m², waardoor er verplicht een bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd moet worden. De overloop van de hemelwaterput moet aangesloten worden op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 290m². De infiltratieoppervlakte bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 4,8 m². Het buffervolume bedraagt 33 l per m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 158 l. Het voorstel voldoet hieraan.

Groendak

Conform het Algemeen Bouwreglement artikel 3.8 moeten alle platte daken aangelegd worden als een groendak. Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m². Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde voor het groendak van de carport.

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). **Dit wordt als opmerking opgenomen.**

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Volgens de impactscore analyse is de emissie kleiner dan 1%.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 september 2024 tot en met 16 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

10.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het linker gebouw beschikt niet over een erfgoedwaarde. Er kan akkoord worden gegaan met de sloop van het linker pand.

De plannen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en bijgestuurd. De ingediende aanvraag komt overeen met de randvoorwaarden die op voorhand werden bezorgd. Wel worden hierbij vanuit erfgoedpunt nog een aantal voorwaarden geformuleerd.

Nieuw bouwvolume – meergezinswoning.

Bestemming

Voorliggende aanvraag is erop gericht om twee voormalige handelshuizen (één met horecafunctie en één met dienstverlening) met woongelegenheid om te vormen naar een meergezinswoning met 6 woonentiteiten. Doordat het pand wordt gesloopt en een nieuwbouw meergezinswoning wordt gerealiseerd, moet de woningtypetoets worden doorlopen. De woning is niet gelegen in een binnengebied en er wordt in het BPA CAMPO SANTO geen specifieke woningtype voorgeschreven.

De woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welke woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken.

Het perceel is gelegen langsheen een weg die is opgenomen in de lijst B1 (**score 1**). In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn tussen de helft en minder dan driekwart van de panden een eengezinswoning (**score 1**). Eén van de aanpalende panden is geen eengezinswoning (**score 1**).

Het plan toont aan dat parkeren op de gelijkvloerse verdieping kan georganiseerd worden (**score 1**).

Het mogelijk aantal bouwlagen kan worden vastgesteld op meer dan 3 (**score 0**). Gekeken naar de vorm van het terrein, het volume en de tuinzone betekent een moeilijkere ontwerppogave voor de creatie van één of meerdere eengezinswoningen (**score 1**). **De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 5, dit wil zeggen dat er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype.**

Het pand kan bijgevolg principieel worden omgevormd naar een meergezinswoning. Volgens het BPA CAMPO SANTO zijn meergezinswoningen toegelaten.

Bouwwolume

Zoals hoger omschreven is het project gelegen in het BPA CAMPO SANTO. De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA CAMPO SANTO zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Een afwijking betreft de de bouwhoogte. Deze kan wel worden aanvaard omwille van onderstaande redenen (zie ook hoger hoofdstuk 5):

De gevraagde afwijking over de bouwhoogte kan enkel worden toegestaan wanneer ze voldoet aan de principes vanuit 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'. Doordat het perceel is gelegen in een wijkknooppunt is een verhoging tot 4 bouwlagen aanvaardbaar wanneer het project alsook inzet op compacter bouwen, ontharding en verweving. De voorliggende plannen houden hiermee rekening. In de nieuwe toestand wordt de hangar en loods gesloopt. Hierdoor neemt de bezettingsgraad af op het perceel. In de nieuwe toestand wordt ca. 520m² als groen en onverharde ruimte aangelegd. In de bestaande toestand is dit ca. 385m². De bouwdiepte op de verdieping wordt conform het BPA beperkt tot 12m en tot 20m op het gelijkvloers. Hierdoor wordt een compact volume voorzien. De nieuwe plannen voorzien ook een handelsruimte alsook een ruimte voor kantoor bij de eengezinswoning, waardoor de woonfunctie met de handelsfuncties worden verweven.

Het ontwerp zet duidelijk in op compacter bouwen, ontharden en verweving. Bijgevolg kan een hoger bouwvolume met 4 bouwlagen worden toegestaan.

Het nieuw bouwvolume wordt voor- en achteraan voorzien van een hellend dakvlak met een afgeknot dakvlak bovenaan. De bouwdiepte is afgestemd op de bestaande bebouwing met een maximum van 12m. Hierdoor komt de bouwdiepte ca. 108cm verder dan de bouwdiepte op de verdieping van de linker aanpalende. Aan de rechterzijde wordt enkel op de eerste verdieping 2,29m verder gebouwd dan de bestaande bouwdiepte van het rechterpand met een maximum tot 12,0m. Er wordt geoordeeld dat het nieuw bouwvolume een beperkte impact heeft en bijgevolg gunstig wordt geadviseerd.

Programma en inrichting

De plannen voorzien een nieuwe meergezinswoning met 5 woonentiteiten en een te verbouwen eengezinswoning. In totaal zullen op de site 6 woonentiteiten aanwezig zijn. Dit wordt aangevuld met een handelsfunctie aan de straatzijde en een ruimte voor kantoren als nevenfunctie bij de eengezinswoning. Gezien de ligging in het wijkknooppunt is deze verweving van functies gewenst in deze omgeving en wordt dit gunstig geadviseerd.

De woonentiteiten zijn allemaal voldoende groot en beschikken over voldoende grote en kwalitatieve buitenruimte. De mix van entiteiten wordt behaald en de minimale nettovloeroppervlakte bedraagt meer dan 75m². De entiteiten beschikken over een voldoende grote berging en worden voorzien van voldoende daglicht.

Mobiliteit

Dit project werd reeds ongunstig beoordeeld door het Mobiliteitsbedrijf, al ging het toen om 7 appartementen, een restaurant, een winkel en een kunstgalerij. Het werd na de weigering niet besproken met het Mobiliteitsbedrijf.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: wonen en detailhandel
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 6 WE (1 x 1, 3 x 2 en 2 x 3) en 68 m² winkel

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er **minimum 19 fietsparkeerplaatsen voor bewoners , 1 voor personeel en 2 voor bezoekers en minimum 4 tot maximum 6 autoparkeerplaatsen voor bewoners, 1 voor bezoekers en 1 voor personeel** nodig voor dit project.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen niet.

Fietsparkeren

- Er wordt een carport gebouwd waarin de fietsenstalling gecombineerd wordt met de afvalberging.
- In deze stalling kunnen er 16 fietsparkeerplaatsen geplaatst worden, wat er 3 tekort zijn volgens onze richtlijnen én rekening houdend met dubbel gebruik voor personeel van de winkel.
- De inrichting voldoet niet aan de richtlijnen van Stad Gent: de afstand tussen de fietsen is slechts 0,30m (terwijl dit voor een hoog-laagsysteem minimum 0,40m moet zijn) en er worden geen plaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen (10% = 2). De fietsen zijn bovendien overdekt maar niet afgesloten, dit is essentieel voor het veilig langdurig stallen van fietsen.
- De 10 fietsen naast de overdekte inkom zijn geschikt voor bezoekers, maar niet voor bewoners of werknemers. Deze staan vermoedelijk ook in de weg voor het inrijden van autoparkeerplaats C1.

Autoparkeren

- Er worden 5 autoparkeerplaatsen voorzien op het maaiveld, bereikbaar via de doorrit onder de gebouwen en achter de 2 fietsenstallingen.
- Dit voldoet aan de minimumrichtlijn voor zowel bewoners en personeel. Minder dan 5 bezoekersplaatsen mogen voorzien worden op het openbaar domein. Rekening houdend met dubbel gebruik, kan nog 1 plaats geschrappt worden ten voordele van bijkomende comfortabele fietsparkeerplaatsen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

10.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect lucht

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

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

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

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

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

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

- * Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - * Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - * Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect trillingen

Voor trillingen bevat Vlarem geen milieukwaliteitsnormen. Wel stelt Vlarem II in artikel 4.1.3.2 dat de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te stellen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht

en dergelijke meer. Indien de exploitant een correct beeld wil krijgen van de naleving van artikel 4.1.3.2 van Vlarem II en de vigerende geluidsnormen, dient een onderzoek te gebeuren door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 025543-008/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) per wooneenheid (5 nieuwe wooneenheden) voorzien we een warmtepomp van 6Kw. voor de verbouwing van de bestaande woning is er reeds een bestaande voorziening voor de verwarming. Nieuw	30 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024083839 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 verbouwen, deels slopen en nieuwbouw naar een meergezinswoning met 5 appartementen met een handelsruimte en grondgebonden

eengezinswoning en de exploitatie van 5 warmtepompen aan AANNEMINGEN VANMAERCKE bv (O.N.:0453431745), de heer Arnaud Vanmaercke en de heer Nicolas Vanmaercke gelegen te Antwerpsesteenweg 237, 237A en 239, 9040 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Antwerpsesteenweg 237 met inrichtingsnummer 20240826-0054 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) per wooneenheid (5 nieuwe wooneenheden) voorzien we een warmtepomp van 6Kw. voor de verbouwing van de bestaande woning is er reeds een bestaande voorziening voor de verwarming. Nieuw	30 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Toegankelijkheid

De overgang tussen binnen- en buitenruimte bij de commerciële functie mag maximaal 2cm bedragen.

Groendak

Het groendak van de nieuwe carport moet een buffervolume hebben van minimaal 35l/m².

Erfgoed

Het authentiek 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, kan dit enkel gebeuren door geschilderd houten schrijnwerk met een raamindeling en -profilering identiek aan het originele schrijnwerk. Aanpassing naar dubbele beglazing is hierbij wel aanvaardbaar.

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Gelet op het Energiebesluit van 19 november 2010 (gewijzigd door de wijzigingsbesluiten van de Vlaamse Regering van 9 mei 2008, 23 juli 2010 en 20 mei 2011) en het algemeen vrijstellingsbesluit ministerieel besluit van 29 maart 2013 houdende het verlenen van algemene afwijkingen en algemene vrijstellingen van bepaalde EPB-eisen, kan voor dit pand een gedeeltelijke vrijstelling of afwijking van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat worden aangevraagd als dat

nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden. Deze afwijking laat toe de erfgoedwaarde van de vanaf het openbare domein zichtbare delen te behouden. Waardevolle en /of oorspronkelijk schrijnwerk en beglazing kunnen bijgevolg behouden blijven. Verlichtingsroosters aan de straatzijde (in de gevel of het schrijnwerk) zijn niet aanvaardbaar. De afwijking dient te worden gemeld in de startverklaring. De EPB-eisen voor de rest van het gebouw blijven van toepassing.

Bij de beoordeling van de plannen wordt uitgegaan van behoud van de dragende structuren (houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, dragende muren). Het integraal of grotendeels vernieuwen van deze structuren volgens eenzelfde of ander systeem is niet aanvaardbaar binnen deze aanvraag.

Er wordt een nieuwe vloer voorzien tussen de tweede verdieping (leefruimte) en de zolder. Deze nieuwe vloer loopt voor de raamopening van de voorgevel ter hoogte van de tweede verdieping. Dit is vanuit erfgoedpunt niet aanvaardbaar aangezien dit afbreuk doet aan de beeldwaarde en originele architecturale vormgeving van het pand. Een nieuwe vloer op deze locatie is aanvaardbaar op voorwaarde dat deze boven de raamopening geplaatst kan worden.

De trap is authentiek en behoort tot de originele bouwfase. Dit is een element met erfgoedwaarde dat behouden kan blijven binnen de herbestemming en het ontwerp. Dit wordt daarom als voorwaarde geformuleerd bij deze aanvraag.

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 in regel 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 u 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 ter plaatse te laten infiltreren 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.

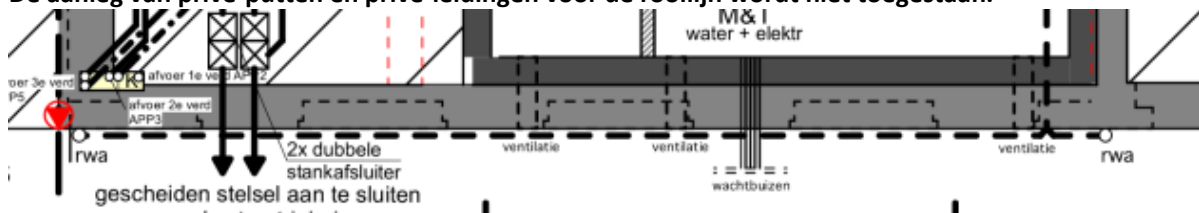
Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze septische put.

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

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

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.



Openbaar domein:

Sloop:

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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00,

mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Openbare verlichting:

Voor het **tijdelijk wegnemen en terugplaatsen** van de kabel en het voedingskastje van de openbare verlichting die zich op de gevel bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft **2 maanden** doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De kabel mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Opbouw:

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

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

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

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

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

Constructieve geveluitsprongen mogen maximaal 60 cm bedragen vanaf een hoogte van 3 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg. De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60 cm 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.

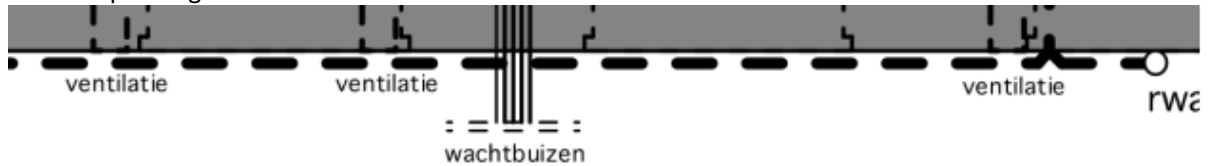
Oprit:

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

Keldergaten e.d.:

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het trottoir wordt door onze dienst ongunstig geadviseerd. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

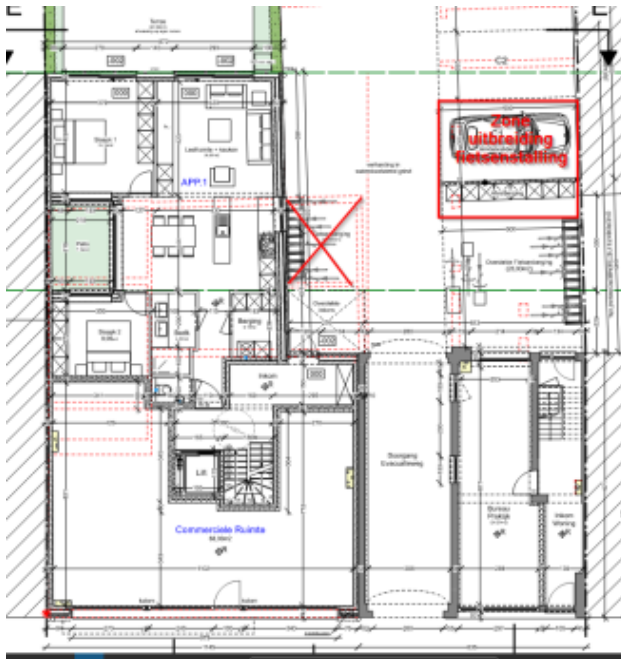
Enkel bestaande innemingen mogen behouden blijven, nieuwe innemingen of uitbreidingen van bestaande zijn niet toegelaten. Voor de verluchting van de kelder moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.



Mobiliteit

- Het schrappen van een autoparkeerplaats in ruil voor bijkomende comfortabele fietsparkeerplaatsen. De fietsenstalling aan de inkom kan dan bijkomend geschrapt worden, zodat er meer ruimte is voor het manoeuvreren van de wagens.

- Alle fietsparkeerplaatsen voor bewoners en personeel moeten comfortabel uitgevoerd worden. Er moet plaats zijn voor min. 2 buitenmaatse fietsen en alle fietsparkeerplaatsen moeten zowel overdekt als afgesloten zijn.



BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 025543-008/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Natuur

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

Openbaar domein:

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

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

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

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

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

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

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

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

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>

MILIEU

Lucht

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

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

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

Geluid

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

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

* Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden

* Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

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

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

Trillingen

* Voor trillingen bevat Vlarem geen milieukwaliteitsnormen. Wel stelt Vlarem II in artikel 4.1.3.2 dat de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te stellen om de

buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer. Indien de exploitant een correct beeld wil krijgen van de naleving van artikel 4.1.3.2 van Vlarem II en de vigerende geluidsnormen, dient een onderzoek te gebeuren door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11888 - OMV_2024083839 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen, deels slopen en nieuwbouw naar een meergezinswoning met 5 appartementen met een handelsruimte en grondgebonden eengezinswoning en de exploitatie van 5 warmtepompen - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024083839

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_project_G_B_01_Voorgevel.pdf	w3fovSwy5PgQpel5KrxmPA==
BA_project_G_B_02_Achtergevel.pdf	vu+mwaY2WxCk0KnoZNqT2w==
BA_project_G_N_01_Voorgevel.pdf	zvLK3M5wECbs/CyjrQ+Dw==
BA_project_G_N_02_Achtergevel.pdf	8rirJe7KIMDR2W0K+KpJg==
BA_project_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	9x6411wzdSi/Leir/fOMuQ==
BA_project_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	cRTEGz5Rkk4Qg+DtM8+uew==
BA_project_L_N_01_Legende.pdf	0Hy5+isoRO1VIUBeSeGtJg==
BA_project_P_B_01_FunderingKelder.pdf	sBkJuy44gA/iK0vcUY7EGg==
BA_project_P_B_02_Grondplan.pdf	AfJUUpz9GHwElnUxEVzg2pg==
BA_project_P_B_03_1eVerdieping.pdf	wDPhZ5/nQYLQZWR8tY9Wtg==
BA_project_P_B_04_2eVerdieping.pdf	2rWYDJl6+MsdAGoytvlBSA==
BA_project_P_B_05_Dakenplan.pdf	fTmKL2F1ibCgj27WLLYOHQ==
BA_project_P_N_01_FunderingRiolering.pdf	ZaSHD6pmkwzSBI9WXu1c7w==
BA_project_P_N_02_Kelderplan.pdf	uIR18C/fCXBVWaHAAcouEQ==
BA_project_P_N_03_Grondplan.pdf	GbipLtKrbrTuquPexCwEmg==
BA_project_P_N_04_1eVerdieping.pdf	ovNdH6QYrufYgDG/0ARMnQ==
BA_project_P_N_05_2eVerdieping.pdf	4WhH8a2c/tdwyl8R4qo0nQ==
BA_project_P_N_06_3eVerdieping.pdf	v9EjWXN8EWIUbcQTV0mouQ==
BA_project_P_N_07_Dakenplan.pdf	+jzWNZGUDfuCdwUESz/3UQ==
BA_project_S_B_01_DoorsnedeAA.pdf	hnIDnEJNwW+qew+ECb/bnw==
BA_project_S_B_02_DoorsnedeBB.pdf	6bQhLCofSHd32KHIPMWpaw==
BA_project_S_B_03_DoorsnedeCC.pdf	6sUPPi4iSj3C0F93gfXifA==

BA_project_S_B_04_DoorsnedeDD.pdf	u5PM8YOnTuEQPScz/YPVYg==
BA_project_S_B_05_DoorsnedeEE.pdf	UxHCjoVFrpAbXXIWat6RIQ==
BA_project_S_N_01_DoorsnedeCC.pdf	uIGFo0FUKQX1JXrXuKa4hQ==
BA_project_S_N_02_DoorsnedeEE.pdf	NZAM28nyO2U+bdIJbycZ7A==
BA_project_S_N_03_DoorsnedeBB.pdf	SqFx6bOnSL28S5EuUYgp7g==
BA_project_S_N_04_DoorsnedeAA.pdf	pfTpU+PvrOm1+IXw9/D1/w==
BA_project_S_N_05_DoorsnedeDD.pdf	QK3RreQX/r22UVK6VIO2dA==
BA_project_T_B_01_TerreinprofielTT.pdf	7E+Ow+8P4iGaBNsGnmNptQ==
BA_project_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	un+EXKpPyxa6ueqQT6RUkA==