



---

**2025\_CBS\_01148 OMV\_2023111849 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning, het realiseren van een nieuwe meergezinswoning en het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 februari 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen;  
Astrid De Bruycker, schepenen  
Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen;  
Christophe Peeters, schepenen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Christophe Peeters

**Betrokken:** 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?**

CRILO INVEST BV met als contactadres Koutermanstraat(Z) 29 bus A, 8550 Zwevegem heeft een aanvraag (OMV\_2023111849) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2024.

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

- Onderwerp: het slopen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning, het realiseren van een nieuwe meergezinswoning en het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een warmtepomp
- Adres: Hubert Frère-Orbanlaan 237-239, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nrs. 2849A2, 2850L en 2850K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 27 januari 2025.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

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

#### *Beschrijving van de omgeving en de plaats*

De drie aanpalende percelen (Hubert Frere-Orbanlaan 237, 238 en 239) uit voorliggende aanvraag zijn gelegen langsheen de Hubert Frère-Orbanlaan. Deze straat loopt parallel met de B401/Zuidparklaan (afrit van de autosnelweg), het perceel bevindt zich in het deel tussen de kruising met de Hendrik Waelputstraat en de Sint-Lievensdoorgang. De Hubert Frère-Orbanlaan wordt voorts hoofdzakelijk gekenmerkt door hoogbouw van 7 tot 9 bouwlagen met hier en daar nog laagbouw tussenin.

De drie percelen hebben gezamenlijk een straatbreedte van 17,15 meter; de diepte varieert van 16,38 meter (tegen de linker perceelsgrens) tot 23,20 meter (tegen de rechter perceelsgrens). De percelen zijn bebouwd met panden opgebouwd uit 3 of 3,5 bouwlagen met een hellend dak. Het pand met huisnummer 237 (meest linkse) is een kleinschalige meergezinswoning met 3 woonentiteiten; de overige twee panden zijn eengezinswoningen. Zowel op de linker als de rechter perceelsgrens bevindt zich een grootschalige meergezinswoning, met respectievelijk 8 en 7 volwaardige bouwlagen met 1 teruggetrokken bouwlaag. In de tuinzone van het pand met huisnummer 239 bevinden zich twee hoogstammige bomen: twee sparren met diameter van de stam van 32cm.

Langsheen de achterste perceelsgrens loopt vermoedelijk een ondergrondse waterloop 'Oud Scheldeken' (exacte ligging, diameter en materiaal niet gekend). Deze waterloop wordt in stand gehouden (inclusief mogelijke erfdienstbaarheden). Het perceel grenzend aan de achterzijde is bebouwd met een 'tweezijdig bebouwd steegbeluik' dat is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

#### *Erfgoedwaarde*

De panden zijn gelegen 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.

De drie panden getuigen samen van de oorspronkelijke laanbebouwing op dit segment van de Hubert Frère Orbanlaan. Alle drie de panden werden in het verleden bezocht door de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

- Het pand met nummer 237 maakte waarschijnlijk deel uit van een 19<sup>de</sup>-eeuwse of vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse eenheidsbebouwing. Het pand werd in het exterieur en interieur sterk aangepast. Een plaatsbezoek wees uit dat de erfgoedwaarde van het pand beperkt is.
- Het pand met nummer 238 maakte deel uit van een 19<sup>de</sup>-eeuwse eenheidsbebouwing. De gevelarchitectuur is - ondanks de slechte staat van de voorgevel - bewaard. Een plaatsbezoek wees uit dat het pand ook in het interieur erfgoedwaarde bezit. De ruimtelijke indeling, trap en interieurelementen (lijstwerk en schouwen) zijn bewaard.
- Het pand met nummer 239 dateert van een latere periode en vertoont kenmerken van interbellumarchitectuur, maar vertoont geen vooruitstrevende of kenmerkende architecturale kwaliteiten. Een plaatsbezoek wees uit dat het gebouw in het interieur geen erfgoedwaarde kent.

### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Voorliggende aanvraag gaat uit van het integraal slopen van de drie panden en het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met 14 woonentiteiten. De twee sparren op het terrein worden geveld.

De nieuwe meergezinswoning is opgebouwd uit 8 volwaardige bouwlagen plus een teruggetrokken bouwlaag. De gelijkvloerse en twee ondergrondse bouwlagen beslaan de volledige perceelsbreedte (17,15 meter) en lopen, ter hoogte van de linker perceelsgrens, ook tot tegen de achterste perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt er 16,10 meter. Doordat de perceelsdiepte ter hoogte van de rechter perceelsgrens dieper is, en de gelijkvloerse bouwdiepte daar beperkt wordt tot 14,20 meter, ontstaat er een buitenruimte van 49m<sup>2</sup>. In deze tuin wordt een nieuwe boom aangeplant en wordt ook een wadi (4,76m<sup>2</sup>) voorzien. De kelderverdiepingen reiken op deze plaats dieper dan de gelijkvloerse verdieping, namelijk tot 17,30 meter.

Vanaf de eerste tot en met de 6<sup>de</sup> verdieping bedraagt de bouwdiepte ter hoogte van de linker perceelsgrens 14,40 meter en ter hoogte van de rechter perceelsgrens 12 meter. Langs de achterzijde wordt deze overgang in bouwdiepte trapsgewijs opgevangen. Op de 7<sup>de</sup> verdieping wordt de bouwdiepte rechts op de perceelsgrens beperkt tot 10 meter. Op 1,90 meter van de perceelsgrens wordt nog wel een terras met een diepte van 1,05 meter voorzien. Ter hoogte van de 8<sup>ste</sup> verdieping wordt de bouwdiepte rechts overgenomen maar wordt bijkomend ook afstand gedaan van de rechter perceelsgrens: 2,56 meter tot het terras en 2,85 meter tot de luifel van de bovenste bouwlaag. Links wordt de bouwdiepte beperkt tot 11,39 meter. Aan de voorzijde wordt het bouwvolume teruggetrokken met 1,85 meter.

Vanaf de tweede verdieping wordt op elke verdieping de rooilijn met uitkragende terrassen overschreden. De overschrijding ten opzichte van de rooilijn bedraagt 60cm. De zijdelingse afstand van de aanzet van de uitkraging tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt zowel links als rechts 30cm.

De geplande werken gaan gepaard met wijzigingen aan de scheidingsmuren:

- De scheidingsmuur links wordt uitgebreid ter hoogte van de 8<sup>ste</sup> en 9<sup>de</sup> bouwlaag (verdieping +7 en +8). Aan de voor- en achterzijde (tot een diepte van 14,40 meter) bedraagt de nieuwe hoogte 23,85 meter (gemeten tegenover de nulpas). Centraal, ter hoogte van de 9<sup>de</sup> bouwlaag, wordt de hoogte opgetrokken tot 27,25 meter.

- De scheidingsmuur rechts wordt uitgebreid ter hoogte van 8<sup>ste</sup> bouwlaag (verdieping +7) tot een hoogte van 23,85 meter en tot een bouwdiepte van 10,60 meter. Tot een diepte van 12 meter is de ophoging beperkt tot een hoogte van 21,05 meter.
- De tuinmuur op de achterste perceelsgrens blijft in hoogte ongewijzigd.

De indeling van de meergezinswoning is als volgt voorzien:

- In de kelderverdiepingen worden, verdeeld over de twee ondergrondse bouwlagen, 10 autostaanplaatsen voorzien. Ze zijn bereikbaar via een autolift. Verder worden hier nog technische lokalen en een septische put, regenwaterput en bufferput voorzien. De ondergrondse waterloop 'Oud Scheldelen' wordt behouden maar ingebuisd langs de achterzijde.
- Op het gelijkvloers is naast de gemeenschappelijke circulatie ook een gemeenschappelijke fietsenberging en afvallokaal voorzien. In de fietsenberging is er ruimte voor 46 gewone fietsen en 5 buitenmaatse fietsen. Ook de toegang en een aantal ruimtes van een eerste duplexentiteit ('townhouse' – unit 0.1) bevinden zich gedeeltelijk op het gelijkvloers (inkom, toilet, berging, keuken + eetkamer). Met een interne trap wordt toegang genomen tot de 3 slaapkamer, badkamers en zithoek op de eerste verdieping. Aan de voorzijde is het appartement nog voorzien van een terras (5m<sup>2</sup>) bij de zithoek.
- Op de eerste verdieping bevindt zich verder nog unit 1.1, een appartement met 2 slaapkamers en twee terrassen (5m<sup>2</sup> vooraan en 8m<sup>2</sup> achteraan).
- De tweede, derde, vierde, vijfde en zesde verdieping zijn naar indeling identiek. Ze omvatten telkens een woonentiteit met 2 en 3 slaapkamers. De buitenruimtes zijn voorzien aan de voorzijde en hebben een oppervlakte van telkens 8,30m<sup>2</sup>.
- Op de zevende verdieping bevindt zich een 2 slaapkamerappartement links en een duplexentiteit rechts. De leefruimte met keuken van de duplex bevindt zich op de 7<sup>de</sup> verdieping; de 3 slaapkamers en badkamers op de 8<sup>ste</sup> verdieping. Het is voorzien van 3 terrassen: één aan de voor- en achterzijde op de 7<sup>de</sup> verdieping en een zeer ruim terras op de 8<sup>ste</sup> verdieping. Dit grote terras is grotendeels overdekt met een luifel.
- Tegenover de rechter perceelsgrens en de rooilijn wordt op de 8<sup>ste</sup> verdieping een groendak voorzien.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   warmtepomp voor de appartementen   klasse 3   <b>Nieuw</b>	57,4 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

\* Op 10/03/2022 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een meergezinswoning en het herbouwen van een meergezinswoning met 6 woonentiteiten (OMV\_2021162753).

Stedenbouwkundige vergunningen:

\* Op 26/03/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de dakverdieping van een bestaande eengezinswoning. (2009/65)

\* Op 02/07/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het opsplitsen van een eengezinswoning tot een woning met 2 appartementen en 1 studio. (2009/433)

### 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 2 december 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 3 december 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard omdat het tegemoet komt aan een ongunstig (intern) advies; er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen. Naar aanleiding van dit wijzigingsverzoek werden een aantal nieuwe adviezen gevraagd.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal op het omgevingsloket terug te vinden.

#### 4.1. Brandweerzone Centrum

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 3 oktober 2024 onder ref. 017506-006/MLE/2024:

*BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd **Brandweerzone Centrum** een tweede maal om advies gevraagd. Op 2 januari 2025 leverde Brandweerzone Centrum een **voorwaardelijk gunstig** advies af:

*BESLUIT: GEEN BEZWAAR, tegen de aangepaste plannen. Het brandpreventieverslag met referentie 017506-006/MLE/2024 horende bij de originele aanvraag 2023111849 blijft van toepassing.*

#### 4.2. Fluvius

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 11 september 2024 onder ref. 5000078290:

*Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.*

*Voor uw 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](http://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>*

Noot van de OA: De noodzaak van de distributiecabine is voor voorliggend project niet noodzakelijk. Dit werd reeds afgetoetst door de bouwheer met Fluvius. Enkel de aanleg van een nieuwe netkabel is van toepassing. Dit werd bevestigd op 21 oktober per mail.

Naar aanleiding van het wijzigingsverzoek werd **Fluvius** een tweede maal om advies gevraagd. Op 3 december 2024 leverde Fluvius opnieuw een **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies af dat identiek aan bovenstaand (van 11 september 2024) is.

#### **4.3. Gewestwegen**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/01267:

*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.*

*Integrale advies op het omgevingsloket.*

#### **4.4. De Lijn**

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 3 september 2024. Op 28 november 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

## 5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 5.1. 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. In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde 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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – deel Muinkpark', goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als multifunctionele zone.

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

**Artikel 3.3.1. Hoogte van de gevels palend aan de openbare weg.** De referentiehoogte voor de site bedraagt 8 bouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of meer) van afgeweken mag (moet) worden voor zover de harmonieregel dit toelaat of vereist. Als hoogte van een nieuwbouwlaag wordt 3 meter aangenomen.

Toetsing: Het gebouw is opgebouwd uit 8 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping. De dakrandhoogte (tot aan de 8<sup>ste</sup> bouwlaag) bedraagt 23,60 meter (ten opzichte van de nulpas).

De ontworpen 9<sup>de</sup> bouwlaag is teruggetrokken ten opzichte van de voor- en achtergevel. De dakrandhoogte van de teruggetrokken dakverdieping bedraagt 27,25 meter, waarmee de vooropgestelde maximale dakrandhoogte (= 9 bouwlagen x 3meter/bouwlaag) overschreden wordt met 25cm.

**Artikel 3.4.1. Diepte van de hoofdgebouwen.** De diepte van de hoofdgebouwen wordt bepaald in functie van de zgn. referentiediepte. Gelet op de aangrenzende hoofdgebouwen bedraagt de referentiediepte hier 12 meter.

Toetsing: Het hoofdgebouw wordt, ter hoogte van de linker perceelsgrens, gebouwd tot een diepte van 14,40 meter. De overgang naar een bouwdiepte van 12 meter wordt trapsgewijs uitgevoerd naar de rechterbuur toe.

**Artikel 3.4.2. Diepte van de bijgebouwen** (opgericht binnen de strook voor hoofd- en bijgebouwen). Bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte welke overeenkomst met de minimum bouwdiepte van het hoofdgebouw tot aan de grens van de strook voor hoofd- en bijgebouwen.

Vermits de perceelsdiepte minder dan 24 meter bedraagt, is de diepte van de strook voor hoofd- en bijgebouwen 16 meter.

Toetsing: De gelijkvloerse bouwdiepte wordt grotendeels voorzien tot een diepte van 16,10 meter. De maximale bouwdiepte wordt met 10cm overschreden.

*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 afwijkingen binnen huidige aanvraag hebben betrekking op afmetingen van de constructies en worden als beperkt aanschouwt. De afwijkingen op de voorschriften zijn aanvaardbaar om volgende redenen:***

**Artikel 3.3.1.:** De ontworpen meergezinswoning bevindt zich tussen een bestaande meergezinswoning links (8 + 1 teruggetrokken bouwlagen) en rechts (7 + 1 teruggetrokken bouwlaag). Het toevoegen van een 9<sup>de</sup>, ondergeschikte, bouwlaag in lijn met zowel de linker- als rechteraanpalende, is aanvaardbaar en zorgt voor een harmonieuze overgang.

Hierbij wordt uitgegaan van bouwlagen met een vrije hoogte van 2,55 meter, hetgeen kan beschouwd worden als een gangbare hoogte. De afwijking van 25cm vloeit dus vooral voort uit de dikte van het hedendaagse noodzakelijke dakpakket. Bovendien is deze afwijking minimaal. Vanuit die overwegingen is de afwijking op de globale hoogte te verantwoorden.

**Artikel 3.4.1.:** De overschrijding van de bouwdiepte van het hoofdgebouw ontstaat door het ook zoeken van een harmonieuze overgang in de bouwdiepte tussen de twee aanpalende meergezinswoningen. De maximale ontworpen bouwdiepte van 14,40 meter wordt slechts over een beperkte breedte voorzien, en wordt vanaf daar stapsgewijs afgebouwd tot de bouwdiepte van de rechterbuur. Het omgaan op deze manier met het verschil in bouwdiepte tussen de twee aanpalende panden zorgt ervoor dat het merendeel van de bestaande scheidingsmuren worden afgewerkt.

**Artikel 3.4.2.:** Het terrein heeft, ter hoogte van de linker perceelsgrens, een beperkte perceelsdiepte. Bij het voorzien van de maximale gelijkvloerse bouwdiepte, zijnde 16 meter, rest nog strook van 20cm. Dergelijke strook is in praktijk onbruikbaar en zal dus niet ingericht worden als tuinzone. De overschrijding is anderzijds ook zeer beperkt, met slechts 20cm. Op het perceel wordt, meer naar rechts, wel nog een buitenruimte van 49m<sup>2</sup> voorzien. Deze ruimte is vanzelfsprekend kwalitatiever. De ontworpen bouwdiepte kan dan ook aanvaard worden.

## **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 **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, maar wijkt af op volgend artikel:

**Artikel 2.7 Uitsprongen boven de openbare weg.** Dit artikel stelt o.a. dat bij aaneengesloten bebouwing constructie elementen minstens 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd moeten blijven in geval ze meer dan 20cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Toetsing: De uitsprongen aan de voorgevel, vanaf de tweede verdieping, springen 60cm uit ten opzichte van de rooilijn. De zijkant van de uitspringende delen is afgerond en respecteert niet de nodige afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De afwijking op bovenvermeld artikel is **aanvaardbaar** om volgende redenen:

De (maximale) uitsteek van 60cm wordt pas bereikt op een afstand van 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het afgeronde deel, waar de afwijking zich voordoet, zorgt niet voor een verruiming van de terrassen maar sluit wel aan bij de architectuur van de nieuwe meergezinswoning. De geest van het artikel wordt voldoende gerespecteerd.

### ***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.

De aanvraag omvat een meergezinswoning met toegangsdeuren op meer dan 2 niveaus en met minstens 6 entiteiten waardoor de verordening cfr. art. 5 van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

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

### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### ***5.5. Archeologienota***

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 30356, waarvan akte genomen dd. 16/07/2024, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 30356: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/30356>

### **5.6. Afval**

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

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

### **5.7. Stofemissies**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

### **5.8. Asbest**

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

## **6. WATERPARAGRAAF**

### **6.1. Ligging project**

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

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 terrein is momenteel 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.

### ***HEMELWATERPUT***

Met voorliggende aanvraag wordt een nieuwe meergezinswoning gebouwd. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een oppervlakte van 280,80m<sup>2</sup>, waarvan er 65,80m<sup>2</sup> groendak (buffervolume niet gekend) rechtstreeks wordt aangesloten op de infiltratie. Er moet bijgevolg een hemelwaterput met een inhoud van 21500 liter geplaatst worden. Er wordt een voldoende grote hemelwaterput voorzien. De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er moeten minstens 4 woonegelegenheden aangesloten worden op de hemelwaterput.

In het ontwerp is voorzien dat er 8 woonegelegenheden zullen worden aangesloten op de hemelwaterput met een inhoud van 22000 liter.

### ***INFILTRATIEVOORZIENING***

Het perceel is groter dan 120m<sup>2</sup>, waardoor de overloop van de hemelwaterput moet worden aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

In totaal worden er 8 woonegelegenheden aangesloten op de hemelwaterput, voor elke woonentiteit mag 30m<sup>2</sup> dakoppervlakte in vermindering worden genomen van het afwaterend dakoppervlak. Het is niet mogelijk om het afwaterende dakopp. van het groendak mee in rekening te brengen, daar deze niet is aangesloten op de hemelwaterput. Enkel het afwaterende hemelwater van de groendaken moet worden geïnfiltreerd. Omdat het buffervolume niet wordt gespecificeerd in de omgevingsaanvraag wordt ervan uit gegaan dat het buffervolume minimaal is, namelijk 35 liter/m<sup>2</sup>.

Er moet een bovengrondse infiltratiegracht worden voorzien met een buffervolume van 2171 liter en infiltratieoppervlakte van 5,26m<sup>2</sup>. De voorziene infiltratiegracht is onvoldoende, dit wordt opgelegd in de **bijzondere voorwaarden**.

### ***DIVERS***

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.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

De aanvraag betreft ook de kapping van 2 sparren ( diameter 32cm) gesitueerd in de tuin op korte afstand van de bestaande woningen. Rekening houdend met de beperkte oppervlakte is een compenserende heraanplanting met 1 hoogstammige boom (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw op tenminste 2 meter van de perceelsgrens voldoende.

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.

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 **mits voorwaarden** 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 11 september 2024 tot en met 10 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **4 bezwaarschriften** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 11 december 2024 tot en met 9 januari 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **2 bezwaarschriften** ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

- De terrassen aan de voorzijde bevinden zich niet op dezelfde hoogtelijn als de terrassen van de aanpalende meergezinswoning, wat zal leiden tot inkijk. De plannen en foto's lijken niet overeen te komen.
- Er wordt bezwaar geuit tegen het rooien van de twee oude bomen. Ze bevinden zich niet in de zone van de bebouwing.
- Er wordt gevraagd om voor het starten van de werken een uitgebreide plaatsbeschrijving op te maken voor de aanpalende panden.
- Er wordt geen rekening gehouden met de overkapping van de loop van het 'Oud Scheldeken'. Dit kan leiden tot wateroverlast en kan zelf een effect hebben op onroerend erfgoed. Het is een gekende problematiek bij de aanpalende meergezinswoning.
- De warmtepomp moet zo geplaatst worden dat de wettelijke vereiste afstanden worden gerespecteerd zodat er geen geluidshinder ontstaat.
- Door het bouwen van de meergezinswoning zullen de aanpalende woonentiteiten in waarde verminderen.
- Het gebouw zal zon en zicht wegnemen. De muren op de 7<sup>de</sup> en 8<sup>ste</sup> verdieping zouden maximaal 80cm breed/diep mogen zijn om de afname van zon en zicht te beperken.
- Het raam op de 8<sup>ste</sup> verdieping zal inkijken in de sauna van een aanpalende eigenaar. Er wordt bezwaar geuit tegen dit raam.

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

- De terrassen aan de voorzijde zijn grotendeels inpandig waardoor het zicht naar de aanpalende op die manier wordt afgeschermd. Het uitpandige gedeelte is beperkt in diepte en oppervlakte en houdt ook een afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Het terras op de 8<sup>ste</sup> verdieping houdt voldoende afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen door het voorzien van een groendak. In de plannen werden hierover geen tegenstrijdigheden gevonden.
- De bestaande bomen bevinden zich op een korte afstand van de omliggende perceelsgrenzen. Dit kan op lange termijn leiden tot problemen voor de bomen zelf of de aanpalende percelen/bebouwing. De nieuwe boom, die ter compensatie wordt voorzien, wordt ingeplant op een correcte afstand van de perceelsgrenzen waardoor deze boom maximale kansen krijgt om uit te groeien.
- Het al dan niet opmaken van een plaatsbeschrijving moet onderling tussen de betrokken partijen overeengekomen worden en maakt geen onderdeel uit van voorliggende aanvraag.

- Op het kelderplan (-1) is te zien dat de waterloop 'Oud Scheldeken' wordt ingebuisd. Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen.
- De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van Vlare II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.
- Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.
- De nieuwe meergezinswoning zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter vormt het nieuwe volume een invulling van de straatwand zoals het BPA dit destijds heeft beoogd. De vastgestelde afwijkingen zijn beperkt en/of aanvaardbaar. Het zonlicht en zichten kunnen in die redenering dan ook niet als verworven worden aangenomen.
- Hoewel het nieuwe raam voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen. Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen.

## 10. OMGEVINGSTOETS

### 10.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV\_2023111849, betreft het slopen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning, het realiseren van een nieuwe meergezinswoning en het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een warmtepomp, door CRILO INVEST bv, gelegen te Hubert Frère-Orbanlaan 237-239, 9000 Gent.

Voorliggende aanvraag werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 25/04/2024.

Nadien was er verdere opvolging via email tot een gunstig advies werd bekomen.

#### *Conclusie:*

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

### 10.2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

#### *Sloop en vellen van bomen*

De aanvraag gaat uit van de sloop van de drie bestaande panden. De sloop van de panden 237 en 239 wordt gunstig beoordeeld omwille van de beperkte erfgoedwaarde. Het pand met nummer 238 heeft op zich nog erfgoedwaarde, die tot uiting komt in de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand en de eenheidsarchitectuur met de naastliggende panden op de

Hubert Frère-Orbanlaan 240 en 242. Deze laatste panden werden recent gesloopt en vervangen door een appartementsgebouw, waardoor de visuele samenhang van de 19<sup>de</sup>-eeuwse eenheidsarchitectuur verdwenen is uit het straatbeeld. Hoewel het pand op zich - in volume, gevel en interieur - nog steeds erfgoedwaarde heeft, werd de stedenbouwkundige erfgoedwaarde en beeldwaarde van het pand sterk aangetast door de sloop van de naburige panden. Gezien de zeer fragmentaire resterende erfgoedwaarde kan er akkoord gaan met sloop van de drie panden.

Naast de sloop omvat de aanvraag ook het vellen van 2 sparren (diameter 32cm) gesitueerd in de tuin op korte afstand van de bestaande woningen. Rekening houdend met de beperkte oppervlakte, is een compenserende heraanplanting met 1 hoogstammige boom (HS 10/12) in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw en op tenminste 2 meter van de perceelsgrens voldoende. Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Voor de bemalingsaanvraag dient de impact van de verdroging op de straatbomen en park nagegaan worden en desgevallend een bevoeiingsplan opgemaakt te worden door een boomdeskundige ETW.

#### *Programma en inrichting*

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning op een perceel dat kleiner is dan 1500m<sup>2</sup>, niet gelegen is in een binnengebied en waarvoor in een verordend plan geen woningtype werd opgelegd. In dat geval wordt de woningtypetoets als beoordelingskader gehanteerd. Deze woningtypetoets gaat aan de hand van zes te onderzoeken parameters na welk woningtype het meest geschikt is voor een specifiek perceel. Deze parameters worden hieronder besproken:

- vraag 1 gebiedsgerichte differentiatie: score 1: het pand is gelegen langs een weg vermeld op de lijst B1.
- vraag 2 buurt: score 0: minder dan de helft van de panden is een eengezinswoning.
- vraag 3 burens: score 0: geen van de aanpalende panden is een eengezinswoning.
- vraag 4 parkeren: score 0: parkeren ondergronds op eigen terrein opgevangen worden.
- vraag 5 bouwlagen: score 0: het mogelijk aantal bouwlagen voor het pand is meer dan 3.
- vraag 6 perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 0: de combinatie van het terrein/volume/tuin is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen.

De totale score voor de woningtypetoets bedraagt 1 waardoor er geen voorkeur is voor een bepaald woningtype. Een meergezinswoning kan op deze locatie principieel aanvaard worden.

De ontworpen woonentiteiten beschikken over 2 of 3 slaapkamers en zijn voorzien van ruime en voldoende verlichte (doorzon-leef)ruimtes. De gemiddelde netto-vloeroppervlakte bedraagt 90,50m<sup>2</sup>. Ter compensatie van de aanwezige (mogelijks te beschermen) eengezinswoning worden twee woonentiteiten met een oppervlakte van meer dan 120m<sup>2</sup> voorzien.

In de plint wordt de toegang naar de gemeenschappelijke circulatie, gemeenschappelijke fietsenberging en eerste duplexunit voorzien. Hoewel het pand gelegen is binnen een multifunctionele zone wordt geen economische functie op het gelijkvloers voorzien, maar wordt de plint hoofdzakelijk ingenomen met noodzakelijke voorzieningen en toegangen en een klein aandeel wonen. Dit heeft wel als voordeel dat de achtergelegen buitenruimte gekoppeld kan worden aan de bovengelegen woonentiteit (wat overigens ook grootste entiteiten is in de meergezinswoning) maar het ontbreken van een andere levendige functie wordt wel jammer

bevonden. Omwille van de beschikbare gevelbreedte, in combinatie met de noodzakelijke elementen (toegangen en autolift), vormt het voorzien van dergelijke functie aan de straatzijde een nagenoeg onmogelijke ontwerpopdracht. Het voorgestelde programma is aanvaardbaar.

### *Volume*

Het ontwerp voorziet een gebouw opgebouwd uit 8 volwaardige bouwlagen en een 9<sup>e</sup> bouwlaag die aan de voorzijde teruggetrokken is. Het vormt een voldoende harmonieuze overgang tussen de bestaande meergezinswoning links (8 + 1 teruggetrokken bouwlagen) en rechts (7 + 1 teruggetrokken bouwlaag). Er wordt voor de bouwlagen op alle niveaus een vrije hoogte van 2,55 meter voorzien. Dit kan beschouwd worden als gangbare en aanvaardbare hoogtes. Vanuit die overwegingen is de globale hoogte te verantwoorden.

Het gebouw vormt niet alleen in de hoogte, maar ook in de diepte de overgang tussen twee meergezinswoningen met een verschillende bouwdiepte, van 14,10 naar 12 meter. Het nieuwe gebouw vangt dit op door trapsgewijs een andere bouwdiepte te voorzien. Het omgaan op deze manier met het verschil in bouwdiepte tussen de twee aanpalende panden zorgt ervoor dat het merendeel van de bestaande scheidingsmuren worden afgewerkt.

De gelijkvloerse bouwdiepte, plaatselijk tot 16,20 meter, is te verantwoorden omdat een reststrook van 20cm (conform het BPA) in praktijk geen enkele meerwaarde vormt. Op het perceel wordt, meer naar rechts, wel nog een buitenruimte van 49m<sup>2</sup> voorzien. Deze ruimte is vanzelfsprekend kwalitatiever. De ontworpen bouwdiepte kan dan ook aanvaard worden.

De ontworpen gevel zorgt voor een hedendaagse en rustige uitstraling van het gebouw, waardoor het zich inpast tussen de bestaande meergezinswoningen.

### *Mobiliteit*

De ontwikkeling bevindt zich in het stedelijk gebied. Allerhande stedelijke functies zijn vlot bereikbaar. Voor alle modi is er voldoende en kwalitatieve infrastructuur beschikbaar. Door de nabijheid van de B401 en de R40 leeft het vermoeden van een sterk autogebruik. Op termijn zal de tramverbinding van Gentspoort in de buurt van dit project passeren. Dit zal hopelijk een effect hebben op een duurzamer mobiliteitsprofiel van de bewoners en bezoekers.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met bovenstaand bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. De nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis wordt volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: 7x 2 slaapkamers & 7x 3-slaapkamers.

Rekening houdend met het bereikbaarheidsprofiel en met toepassing van de parkeerrichtlijnen zijn er minimum 51 fietsparkeerplaatsen (49 + 2 voor bezoekers) en 10 autoparkeerplaatsen (bewoners) nodig voor dit project.

Er worden 51 fietsparkeerplaatsen voorzien op het gelijkvloers, waarvan 5 buitenmaatse fietsen, wat dus conform is. De plannen voldoen aan de ontwerprichtlijnen i.f.v. kwalitatief en comfortabel fietsparkeren, rekening houdend met een as-op-as afstand van 40cm gezien de voorbespreking en de initiële aanvraag is ingediend in juli 2024. Dit is dus conform de vorige versie van de parkeerrichtlijnen (daterend van voor augustus 2024). Er dient hierbij een hoog-laag-systeem gebruikt te worden.

Het gebruik van elektrische fietsen is al sterk ingeburgerd. Daarom wordt geadviseerd minimaal 5 oplaadpunten voor elektrische fietsen te voorzien, die zowel voor de buitenmaatse als gewone fietsen dienst kunnen doen.

Op vlak van autoparkeren voldoen de plannen. In totaal worden er 10 parkeerplaatsen voorzien in 2 ondergrondse parkeergarages, toegankelijk via een autolift vanuit de Hubert Frere-Orbanlaan. Op vlak van verkeersveiligheid is het altijd noodzakelijk om de lift in een voorwaartse beweging te gebruiken, zowel voor het in- als het uitrijden. De parkeergarage is krap, maar het is mogelijk hieraan te voldoen. Om het parkeergemak te faciliteren, maar voornamelijk om de impact van in- en uitrijdende voertuigen op de bestaande wegen te beperken, werd tijdens de voorbespreking gevraagd te onderzoeken of de parkeergarage gekoppeld kon worden met de parkeergarage van de rechter buur. De aanvrager gaf aan de meerwaarde in te zien van een gemeenschappelijke parkeergarage onder meerdere gebouwen. Desalniettemin is de uitvoering op deze locatie / in deze situatie blijkbaar onhaalbaar. Als argument haalt de aanvrager aan dat er in het verleden noch bouwtechnisch, noch juridisch voorzieningen zijn getroffen in het aanpalend gebouw om een verbinding te realiseren in de parkeergarage bij de aanpalende burelen. Aan de aanvraag werd een nota toegevoegd waarin dit uitgebreid wordt onderzocht en gemotiveerd. Dit vormt geen breekpunt (meer) vanuit mobiliteitsoogpunt.

### ***Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten***

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

Dit wordt als **opmerking** 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)   warmtepomp voor de appartementen   <b>Nieuw</b>	57,4 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\_2023111849\_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning, het realiseren van een nieuwe meergezinswoning en het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een warmtepomp aan CRILO INVEST bv (O.N.:0424303635) gelegen te Hubert Frère-Orbanlaan 237-239, 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.**

De rubriek voor de inrichting/activiteit Milieulijk warmtepomp met inrichtingsnummer 20240805-0004 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)	57,4 kW

	met 200 kW)   warmtepomp voor de appartementen   <b>Nieuw</b>	
--	---	--

## **Artikel 2:**

### **Legt volgende voorwaarden op:**

#### 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.

#### Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:

##### Brandweer:

De voorwaarden opgenomen in het advies afgeleverd op 3 oktober 2024 en 2 januari 2025 onder ref. 017506-006/MLE/2024 zijn te volgen.

##### Fluvius:

De voorwaarden opgenomen in het advies afgeleverd op 11 september 2024 en 3 december 2024 onder ref. 5000078290 zijn te volgen.

##### Gewestwegen:

De voorwaarden opgenomen in het advies afgeleverd op 11 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/01267 zijn te volgen.

##### Compensatie rooien boom:

Er dient 1 hoogstammige boom ( HS 10/12) heraan geplant te worden in het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 meter van de perceelsgrens.

##### Fietsparkeerplaatsen:

Voor de standaard fietsparkeerplaatsen dient een hoog-laag-systeem gebruikt te worden gezien de as-op-as-afstand.

##### Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer **30356** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

##### Bovengrondse infiltratiegracht:

Er moet een bovengrondse infiltratiegracht worden voorzien met een buffervolume van 2171 liter en infiltratieoppervlakte van 5,26 m<sup>2</sup>.

##### 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](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](http://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](http://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/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden

aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

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

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

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

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

De aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat er onder het perceel de **stadswaterloop** "het Oud Scheldeken" loopt. Deze waterloop dient te allen tijde te worden in stand gehouden.

**Openbaar domein:**

**Sloop:**

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de gevelarmatuur van de openbare verlichting, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor

Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

**Oprit door de stad aan te leggen:**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,5 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de autolift. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

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

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door 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. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://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, via mail: [wegen@stad.gent](mailto: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 t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

**Opbouw:**

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige 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 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.

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

De autoliftpoort 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.

Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.

De uitsprong moet tot op 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.

**Asbest:**

15 kalenderdagen voor de aanvang van de asbestverwijderingswerken dient hiervan melding worden gemaakt aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk.

**Geluid:**

Het specifieke geluid van koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties dient te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Vlarem II. Voor advisering hieromtrent kan men beroep doen op een erkend geluidsdeskundige.

**Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

**Bemaling:**

Voor de bemalingsaanvraag dient de impact van de verdroging op de straatbomen en park nagegaan worden en desgevallend een bevoeiingsplan opgemaakt te worden door een boomdeskundige ETW.

**Afval:**

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

**Stofemissies:**

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

**Asbest:**

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

De verwijdering van asbesthoudende toepassingen dient te gebeuren volgens de van toepassing zijnde wetgeving. Hierbij kan ondermeer worden verwezen naar bepalingen van hoofdstuk 6.4 van Vlarem II, artikel 12 §4 van het Materialendecreet en naar de bepalingen van titel 3 van boek VI van de Codex over het welzijn op het werk.

Een aantal belangrijke aandachtspunten hierbij zijn (niet limitatieve opsomming, zie de specifieke wetgeving voor een volledig overzicht van de bepalingen):

- maatregelen moeten worden getroffen om ervoor te zorgen dat emissies van asbest in het milieu en afvalstoffen van asbest aan de bron worden vermindert en voorkomen;
- toepassing moeten worden bevochtigd of gefixeerd voor verwijdering en mogen niet worden gegooid of gebroken. Materialen worden (afzonderlijk) opgeslagen in gesloten verpakkingen;
- asbestverdachte toepassingen die niet werden geanalyseerd dienen als asbesthoudend te worden behandeld;
- de werkgever die de sloopwerkzaamheden uitvoert doet (15 kalenderdagen) voor de aanvang van de werken een melding aan de plaatselijke directie Toezicht op het Welzijn op het Werk (alsook aan zijn preventieadviseur-arbeidsarts).

Indien er losgebonden asbesttoepassingen aanwezig zijn, kunnen deze enkel door een erkende asbestverwijderaar worden verwijderd. Tijdens de sloop waargenomen asbestverdachte toepassingen die niet in de asbestinventaris werden opgenomen, dienen tevens als asbesthoudend te worden behandeld (of dienen te worden bemonsterd). Dit geldt tevens voor de roofing (die volgens het sloopopvolgingsplan niet werd bemonsterd maar wel asbesthoudend kan zijn).

#### Geluid:

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

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

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

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

#### 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](mailto: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](http://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>

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.

#### Drinkwaterinstallatie:

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.

## **Belangrijke bepalingen**

#### **Uitvoering**

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

#### **Artikel 100.**

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

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

#### **Artikel 101.**

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

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

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

drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de 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.

2025\_CBS\_01148 - OMV\_2023111849 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van 2 eengezinswoningen en een meergezinswoning, het realiseren van een nieuwe meergezinswoning en het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023111849**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_FREREORBAN_G_B_voorgevel.pdf	SVtebpKjT/Xf3Cxn9kNA4Q==
BA_FREREORBAN_G_N_achtergevel.pdf	hkRSkcvAB2ixyqPTERndGg==
BA_FREREORBAN_G_N_voorgevel.pdf	PZHdCjKSpq1qughqQpUm6g==
BA_FREREORBAN_I_B_inplanting.pdf	wz1HNlgy7faXzuElayqdlw==
BA_FREREORBAN_I_N_inplanting.pdf	NTqC90z1m+PzLxSqln0wOA==
BA_FREREORBAN_L_B_Legende.pdf	hmanelwwna2KffEHNH1SEg==
BA_FREREORBAN_L_N_Legende.pdf	sR85cWQj9NrxSg1NJ+zg1g==
BA_FREREORBAN_P_N_-1 kelderplan piv2.pdf	8QdBKKO/6DU8W9xg9v9sng==
BA_FREREORBAN_P_N_-2 kelderplan piv2.pdf	2DPJOdjl5t/SYZ5DD0LIEQ==
BA_FREREORBAN_P_N_+1 verdieping piv2.pdf	DpOQkt+w3o7H+QwQa3jSAw==
BA_FREREORBAN_P_N_+2 verdieping.pdf	18aKd53ktE6+3Ddi14k9CQ==
BA_FREREORBAN_P_N_+3 verdieping.pdf	5CuJqNnmMShSt8VyiZRziQ==
BA_FREREORBAN_P_N_+4 verdieping.pdf	/U2ta5mYzXU0JF/7Jo4ZrQ==
BA_FREREORBAN_P_N_+5 verdieping.pdf	zHs22cVKTLaqLeHAFH9Zng==

BA_FREREORBAN_P_N_+6 verdieping.pdf	866n1tDRciklsRySE/UAQA==
BA_FREREORBAN_P_N_+7 verdieping.pdf	ndQ1iyfmDZSNBWz18NAqag==
BA_FREREORBAN_P_N_+8 verdieping.pdf	4G3oHGArgGdQ1uGoX1wOEw==
BA_FREREORBAN_P_N_+9 dakenplan.pdf	TNvgBut5jWTFaB1P2RaUA==
BA_FREREORBAN_P_N_0 gelijkvloers piv2.pdf	opOpxZd670fJorwTc9HsFA==
BA_FREREORBAN_P_N_00 funderingsplan.pdf	mE0Y5QbKbHW4kHPMMVo07A==
BA_FREREORBAN_T_B_snode AA'.pdf	2dN6qIQSb8ufzje1+aqIMA==
BA_FREREORBAN_T_B_snode BB'.pdf	vpwwHTnP369Ru0jCQw3VFQ==
BA_FREREORBAN_T_N_snode AA' piv2.pdf	A8RPolY5AB9Nkju63EIASg==
BA_FREREORBAN_T_N_snode BB' piv2.pdf	59vy7rOk+G84yHCbG3l7Cg==