



2025_CBS_01401 OMV_2024114966 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage na het slopen van 2 woningen en het rooien van bomen en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, 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?

COMADIS NV met als contactadres Dorpsplein 1, 9940 Evergem en De heer Marc De Vos met als contactadres Leeuwerikenlaan 2, 8301 Knokke-Heist hebben een aanvraag (OMV_2024114966) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 6 september 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage na het slopen van 2 woningen en het rooien van bomen en het exploiteren van een warmtepomp
- Adres: Victor Braeckmanlaan 150 en 154, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 575V, 584W en 584S

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 februari 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

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning op een perceel langsheen de Victor Braeckmanlaan in de deelgemeente Sint-Amandsberg. Het perceel is gelegen aan het deel van de N70 tussen Gent en Lochristi op ca. 1.160 km van de Dampoort. In de nabijheid bevindt zich een bushalte. De directe omgeving kenmerkt zich door aan de overzijde van het perceel twee hoogbouw appartementen. Aan de linkerkzijde van het perceel werd eerder een vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning (fase A) (OMV_2023046319).

Voorliggende aanvraag is fase B in het project. De projectsite bevindt zich vlakbij het park/bos en het sportcentrum Rozebroeken.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op 3 percelen. Vooraan de projectsite bevindt zich een eengezinswoning met een totale netto-vloeroppervlakte van ca. 295m² (huisnummer 150). Achteraan bevindt zich een eengezinswoning met een totale netto-vloeroppervlakte van 196m² (huisnummer 154).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag voorziet het oprichten van een meergezinswoning met ondergrondse parking na het slopen van 2 eengezinswoningen en het rooien van 2 bomen. De bestaande eengezinswoningen op de projectsite worden integraal gesloopt. Vooraan het perceel op de rooilijn wordt een nieuw appartementsgebouw opgericht aansluitend met de rechter aanpalende buur. Met de linker nieuwbouw meergezinswoning (fase A) wordt een afstand gehouden van 10meter.

Het appartementsgebouw beschikt over 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 10m (gemeten vanaf de straatpeil) en is afgewerkt met een plat dak. De bouwdiepte bedraagt 18m vanaf de rooilijn incl. terrassen over alle verdiepingen. Ter hoogte van de rechter buur wordt het bouwvolume beperkt tot een bouwdiepte van 12m.

De gemene muur met de rechter aanpalende buur wordt met deze werken over een bouwdiepte van 12m (gemeten vanaf de rooilijn) opgehoogd tot 10meter. Voornamelijk achteraan brengt dit de grootste wijziging met zich mee: over een lengte van 1,95m zal deze worden opgehoogd met 5,77m.

De meergezinswoning met 16 entiteiten bestaat uit 2 x één-slaapkamerappartementen, 9 x twee-slaapkamerappartementen, 5 x drie-slaapkamerappartementen en 1 handelsruimte. De netto-vloeroppervlakte van de één-slaapkamerappartementen bedragen 64,33 m². De netto-vloeroppervlakte van de appartementen voor 2 slaapkamers variëren van 70,33 m² à 91,08 m² en 98,63 m² à 146,85m² voor appartementen met drie slaapkamers. De totale gemiddelde

netto-vloeroppervlakte van alle wooneenheden bedraagt 85,94 m². Alle appartementen zijn voorzien van een private tuin of beschikken over een terras.

Op de gelijkvloerse verdieping bevindt zich één handelsruimte met een netto- vloeroppervlakte van 57,77 m². In het midden van het gebouw wordt een inpandige fietsenberging voorzien op de gelijkvloerse verdieping voor het stallen van 46 gewone fietsen en 6 bakfietsen. Naast de handelsruimte wordt een HS-cabine voorzien inpandig in het gebouw. De toegangsdeur bevindt zich aan de voorgevel.

Onder het gebouw wordt een ondergrondse parking voorzien voor het stallen van 18 wagens waarvan 17 wagens voor bewoners/eigenaars en 1 plaats voor de handelsruimte. Hiervan zijn 2 plaatsen ingericht voor personen met een beperking. De inrit van de ondergrondse parking bevindt zich onder het appartementsgebouw fase A. Alsook bevinden zich 17 bergingen waarvan grote bergingen van 9 à 11m² en kleinere bergingen van ca. 5 à 6 m², een afvalberging van ca. 17,76m², een berging bij de handelsruimte van 25m², twee ruimtes voor technieken, 2 circulatieruimtes met lift en trappenhal en 1 circulatieruimte met lift.

Als gevelmaterialen voor het appartementsgebouw is voorzien:

- Gevelbekleding in lichtgrijze gevelsteen;
- Aluminium buitenschrijnwerk in kleur beige-goud;
- Horizontale stroken in witte beton;
- Aluminium balustrades in verticale stijlen;
- Aluminium dakranden;
- Muurdeksteen en dorpels in blauwe hardsteen;
- Fietsenstalling in metalen gegalvaniseerd zwart geschilderd hekken;

Verder is het doel van de aanvraag het rooien van 2 bomen. Er wordt gevraagd de bomen te mogen rooien voor het realiseren van een appartementsgebouw met ondergrondse parking. De overige bomen op het terrein blijven behouden. Bij de aanvraag werd een beplantingsplan toegevoegd die een weergave geeft van de aan te planten bomen en andere groenelementen.

Tot slot wordt een regenwaterput voorzien van in totaal 45.000 liter (3x15.000liter) en een septische put van 10.000liter. In de tuinzone wordt een wadi ingericht met een oppervlakte van 65,22m² en een buffervolume van 19,566m³.

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) individuele warmtepomp per wooneenheid (16 st) en handelsruimte (1 st) totaal 17 warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW klasse 3 Nieuw	25,5 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend op de projectsite (terrein volgens het RUP):

Omgevingsvergunningen

- * Op 13/02/2020 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van twee meergezinswoningen met ondergrondse parkeergarage na het slopen van een bestaande woning en het rooien van bomen (OMV_2019139557).
- * Op 29/04/2021 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage en het rooien van bomen (OMV_2020168682).
- * Op 25/05/2022 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage en het rooien van bomen (OMV_2022006330).
- * Op 19/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage en het rooien van bomen en het exploiteren van warmtepompen (OMV_2023046319).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 21/03/1963 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een afsluiting. (1963 SA 11.162)
- * Op 14/08/1969 werd een vergunning afgeleverd voor lichtreclame. (1969 SA 179)
- * Op 23/02/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning + rooien van bomen (regularisatie). (2011/60268)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. De nieuwe projectinhoudversie bevat algemeen volgende wijzigingen: op de gelijkvloerse verdieping wordt de fietsenberging aangepast zodat ze voldoet aan de fiets-parkeerrichtlijnen. In de ondergrondse parking wordt de vermelding aangepast naar 17 plaatsen voor bewoners/eigenaars en 1 plaats voor handelsruimte. Er werd informatie toegevoegd over de biodiversiteit bij de MER-bijlage.

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 vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager 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 vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag 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.

Op 15 januari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard omdat ze tegemoet komt aan adviezen en bezwaren tijdens de procedure. De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee, een bijkomend openbaar onderzoek is niet vereist. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (ook raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

4.1 BRANDWEER

Op 3 januari 2025 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 071115-006/PJ/2024. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Brandweerzone Centrum opnieuw om advies gevraagd:

Op 21 januari 2025 werd een **gunstig** advies afgeleverd door **Brandweerzone Centrum** onder ref. 071115-007/PJ/2025. **BESLUIT:** gunstig, mits te voldoen aan het brandpreventieverslag 071115-006, dd. 03/01/2025. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4.2 FLUVIUS

Op 26 november 2024 werd een **gedeeltelijk voorwaardelijk** gunstig advies afgeleverd door **Fluvius** onder ref. 5000085535. Na een goedgekeurd wijzigingsverzoek door de aanvrager (zie hoger) werd Fluvius opnieuw om advies gevraagd op 15 januari 2025.

Op 30 januari 2025 werd nog geen advies ontvangen. Daarom wordt het advies afgeleverd op 26 november 2024 door **Fluvius** onder ref. 5000085535 hieronder opgenomen:

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit;
- Oprichting van een distributiecabine;

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>

Patrimonium en overdracht:

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

4.3 AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER - District Gent Gewestwegen

Op 6 januari 2025 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Gewestwegen** onder ref. AV/411/2024/01629. Zie bijlage op het Omgevingsloket.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd: De toegang tot de bezoekersparkeerplaatsen mag maximum 4,5 meter breed zijn.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

4.4 PROXIMUS

Op 27 november 2024 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Proximus** onder ref. JMS 630847:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

4.5 WYRE

Op 19 november 2024 werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door **Wyre**:

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

- Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning: Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen. Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend. Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie. <https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4.6 DE LIJN

Er werd geen tijdig advies verkregen van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 19 november 2024. Op 30 januari 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.7 ONROEREND ERFGOED

Advies van **het Agentschap Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 19 november 2024: het Agentschap Onroerend Erfgoed geeft geen advies. De archeologieregelgeving blijft van kracht indien van toepassing.

4.8 VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer

Op 21 november 2024 werd volgend bericht ontvangen van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer: *De VMM - kern Beheer en Investerings Waterlopen is ikv de Watertoets geen bevoegde adviesinstantie voor dit dossier.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 25 januari 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in de zone voor wonen (W) en de projectzone A (overdruk).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 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 gewestweg.

5.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota:
(<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16986>). Er is akte genomen van deze nota door het agentschap Onroerend Erfgoed op 26 december 2020. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. 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.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

De percelen zijn momenteel bebouwd.

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 + groendak

Het dak van de nieuwbouw meergezinswoning heeft een totale oppervlakte van 751,50m². Er wordt een groendak aangelegd van 679,40m². De overige dakoppervlakte wordt ingericht als terrassen met een totale oppervlakte van 72,10m².

In de berekening toegevoegd aan het dossier wordt het groendak gedeeld door 2. Dit kan enkel wanneer het groendak over een minimale opslagcapaciteit van 50l/m² beschikt én als het groendak is aangesloten op een hemelwaterput. In het dossier wordt geen vermelding gemaakt van de voorziene opslagcapaciteit. Op basis van de plannen en de gegevens in het dossier nemen we aan dat de totale dakoppervlakte wordt aangesloten op de hemelwaterput.

Berekening van het minimale volume van de hemelwaterput(ten):

Het volume van de hemelwaterput(ten) bedraagt minimaal 100 liter per m² horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5.000 liter er minimaal één woongelegenheden op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.

De totaal te verrekenen geprojecteerde dakoppervlakte bedraagt 411,80m² (=679,40/2+72,10). Er dient dus een hemelwaterput met een minimaal volume van 41.180 liter te worden voorzien. Het ontwerp voldoet hieraan. Er wordt een hemelwaterput(ten) geplaatst van in totaal 45.000liter.

Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd: Het groendak moet over een minimale opslagcapaciteit van 50l/m² beschikken. De hemelwaterput(ten) moet(en) uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er moeten minstens 9 woongelegenheden aangesloten worden op de voorziene hemelwaterput(ten).

Infiltratievoorziening

De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt 411,80m² (zie ook hoger). Hiervan mag bij een meergezinswoning de afwaterende oppervlakte verminderd worden met 30 x het aantal wooneenheden die aangesloten zijn op een hemelwaterput. Gezien de opgelegde bijzondere voorwaarde (zie hoger) is het minimum aantal wooneenheden die aangesloten moeten worden op de hemelwaterput(ten) 9. De totaal in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening bedraagt bijgevolg 141,80m².

-De minimale infiltratieoppervlakte bedraagt 11,34m² (=8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte).

-Het minimaal buffervolume bedraagt 4.679 liter (=33 l/m² in rekening te brengen afwaterende oppervlakte).

Het ontwerp voldoet hier aan. De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

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 gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

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

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Het rooien van 2 bomen binnen de bouwzone wordt aangevraagd. Er kan akkoord worden gegaan voor het rooien van 2 bomen.

De bemaling voor fase A werd op 19 december 2024 vergund volgens OMV_2024107413 met voorwaarden om de impact van verdroging op de achterliggende bomen te beperken.

Er kan akkoord worden gegaan voor de bouw en exploitatie van fase B mits volgende **bijzondere voorwaarden**:

- Om verdroging van het achterliggend bos en de bestaande bomen te beperken, dient binnen de invloedzone van de bemaling een bevoeiing/ infiltratie te worden voorzien op basis van een verslag van een erkend boomdeskundige ETW dat voorafgaand ter goedkeuring aan de groendienst dient voorgelegd te worden, mits kan voldaan worden aan de lozingsvoorwaarden.
- Heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.

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 toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in oppervlakte water. Het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden. 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

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd omdat het aangevraagde volume meer is dan 3.000m³ en de grondoppervlakte meer dan 500m² bedraagt (cfr. artikel 13 van het omgevingsvergunningsbesluit).

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 november 2024 tot en met 24 december 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ De bezwaarindiener schrijft dat er opnieuw een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend voor het oprichten van een meergezinswoning op de site.

2/ Vroeger stonden er veel grote, oude bomen die lang geleden allemaal zijn omgehakt zonder vergunning en nooit zijn gecompenseerd. De bezwaarindiener vraagt zich af of deze bomen zullen gecompenseerd worden.

3/ Bezorgdheid over het inrichten van een ondergrondse parking. De bezwaarindiener vraagt zich af hoeveel grondwater moet worden weggepompt en welke impact dit zal hebben op het bos en het park achteraan.

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

1/ Het project is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN - ANTWERPSESTEENWEG'. De locatie is volgens dit RUP gelegen in de zone voor wonen (W) en de projectzone A (overdruk). Hierin is opgenomen dat er een aantal bouwblokken kunnen gerealiseerd worden met tussenin een doorzicht van 10m breed. De minimale bouwdichtheid bedraagt 25 woningen per hectare. Voorliggend ontwerp fase B, alsook fase A (zie OMV_2023046319) voldoet aan de vooropgestelde voorschriften van het RUP 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN – ANTWERPSESTEENWEG'. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN - NIEUWELAAN – ANTWERPSESTEENWEG' werd definitief vastgesteld door de Gemeenteraad op 25 januari 2016 en werd gepubliceerd. Deze informatie is ook te vinden op onze website van de stad Gent.

2/ Zowel in deze omgevingsvergunningsaanvraag als in de vergunning van fase A (OMV_2023046319) werd het rooien van bomen aangevraagd en werd een beplantingsplan toegevoegd. Op het beplantingsplan worden extra bomen voorzien. De plannen zoals ingediend in de aanvraag moeten alsook zo worden uitgevoerd. In deze aanvraag kan akkoord worden gegaan voor het rooien van de 2 bomen. Ter compensatie voor het rooien van 2 bomen moeten het eerstvolgend plantseizoen na de bouw minstens 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) worden aangeplant op minstens 2m van de perceelsgrens. Dit wordt zo opgenomen via de **bijzondere voorwaarden**.

3/ De bemaling voor fase A werd op 19/12/2024 vergund volgens OMV_2024107413 met voorwaarden om de impact van verdroging op de achterliggende bomen te beperken.

Er kan akkoord worden gegaan voor de bouw en exploitatie van fase B mits volgende **bijzondere voorwaarden**: *Om verdroging van het achterliggend bos en de bestaande bomen te beperken, dient binnen de invloedzone van de bemaling een bevoeiing/ infiltratie te worden voorzien op basis van een verslag van een erkend boomdeskundige ETW dat voorafgaand ter goedkeuring aan de groendienst dient voorgelegd te worden, mits kan voldaan worden aan de lozingsvoorwaarden.*

Grondwater bemaling is geen voorwerp van de aanvraag in voorliggend omgevingsvergunningsaanvraag. Wanneer wel een grondwater bemaling zal aangevraagd worden via het Omgevingsloket, dan zullen alle milieueffecten daarover bekeken en besproken worden.

Daarom worden onderstaande voorwaarden al preventief opgenomen.

Via de **bijzondere voorwaarden** wordt opgenomen: *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.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is erop gericht om twee eengezinswoningen te slopen, 2 bomen te rooien en een nieuwbouw meergezinswoning met ondergrondse parking op te richten. Eén van de twee te slopen eengezinswoningen is een te beschermen eengezinswoning. Deze woning wordt in het nieuwe project gecompenseerd door het realiseren van een woonentiteit dat groter is dan 120m². Op de gelijkvloerse verdieping wordt een woonentiteit ingericht van 146,62m² met drie slaapkamers (app. 4). Op die manier komt er een evenwaardige woning in de plaats. Er kan akkoord worden gegaan met de sloop van beide woningen.

1/ PROGRAMMA EN WOONKWALITEIT

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'VICTOR BRAECKMANLAAN – NIEUWELAAN – ANTWERPSESTEENWEG' en de voorschriften opgenomen in het Algemeen Bouwreglement.

Het project is gelegen in de projectzone A (Rozebroekslag- Poema) – zone voor wonen. De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften voor deze projectzone A (A. Braeckmanlaan – Rozebroekslag) suggereren een bouwtypologie zoals deze nu wordt voorzien, nl. bouwblokken met doorsteken en zichten naar het achterliggende groen. Het ontwerp voldoet aan de opgelegde inrichtingsvoorschriften betreft bouwdiepte en bouwhoogte. Er wordt een goede aansluiting gezocht met de rechter aanpalende buur. Tussen de linker nieuwbouw meergezinswoning en dit ontwerp wordt voldoende afstand gehouden van 10m om een doorzicht naar de achterliggende tuinzone mogelijk te maken. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'VICTOR BRAECKMANLAAN – NIEUWELAAN – ANTWERPSESTEENWEG' zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het nieuwbouwwolume past zich goed in qua

bouwhoogte en bouwdiepte. Er kan akkoord worden gegaan met het realiseren van een nieuwbouwwolume op deze locatie.

De projectzone is groter dan 1500 m² en in het RUP wordt geen woningtype vastgelegd. Voor dergelijk grote terreinen moet de woningtypetoets niet toegepast worden, omdat er verwacht wordt dat er via ontwerpend onderzoek wordt bepaald welke woningtypes geschikt zijn. De woningtypetoets kan hier wel nuttig zijn om te bepalen welk woningtype de voorkeur geniet aan de straatwanden of als aansluiting bij bestaande bebouwing. Ter volledigheid wordt de woningtypetoets op deze locatie besproken (bekeken over de volledige projectzone). 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 opgenomen in 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). De aanpalende panden zijn geen eengezinswoningen (score 0). Het plan toont aan dat parkeren ondergronds kan voorzien worden (score 0). Het mogelijk aantal bouwlagen is plaatselijk op de hoek meer dan 3 (score 0). De combinatie vorm van het terrein/ volume/ tuin is niet geschikt voor één of meerdere eengezinswoningen (score 0). De totaalscore van de woningtypetoets bedraagt 2, dit wil zeggen geen voorkeur voor een woningtype. De invulling als een meergezinswoning is bijgevolg aanvaardbaar. Dit wordt bijkomend bevestigd door de inpasbaarheid van de bouwtypologie in de omgeving.

De meergezinswoning voldoet aan de voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen. Het project voorziet een mix van woningen in groottes en aantal slaapkamers. Alsook wordt de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van minimum 75m² bereikt, namelijk 85,94m². Daarnaast zijn de voorziene ruimtes in de woonunits voldoende groot en worden deze allen van genoeg daglicht voorzien.

Er wordt opgemerkt dat het inplantingsplan van de bestaande toestand niet correct werd getekend. Het openbaar domein is in werkelijkheid anders dan wordt weergegeven op het plan. Daarnaast werden de eerder opgenomen voorwaarden in de vergunning (OMV_2023046319) niet verwerkt op de plannen. Daarom worden de **voorwaarden** betreft de toegang van de bezoekersparking hernomen in deze aanvraag: Om de hinder op het openbaar domein te beperken wordt langsheen de Victor Braeckmanlaan slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter en langsheen de Rozenbroekslag slechts één oprit met een breedte van maximum 4,00 meter op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Voor de toegang van de fietsers wordt langsheen de Rozenbroekslag twee bijkomende toegangspadjes toegestaan met een breedte van (maximum) 1,50 meter. **De fietstoegang langsheen de Victor Braeckmanlaan dient herwerkt te worden zodat deze via de (auto-)oprit kan geschieden.**

Er worden geen kelderverluchtingen toegestaan op het openbaar domein. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein. Voor de verluchting van de kelder moet de bouwheer een andere oplossing zoeken. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

2/ KWALITEITSKAMER – TEAM STADSBOUWMEESTER

De ontwikkeling van deze site kent een lange historiek. Team Stadsbouwmeester heeft de eerste fase (fase A) van deze ontwikkeling opgevolgd en dit deel werd ook voorgelegd aan de Kwaliteitskamer in 2019. Deze leidde finaal tot de vergunningsaanvraag OMV_2023046319 die gunstig werd geadviseerd.

Fase B werd eveneens mee begeleid door Team Stadsbouwmeester, en er was input via email tot een gunstig advies werd gegeven.

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 en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

3/ MOBILITEIT

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 + handelsruimte;
2. Ligging: groene zone;
3. Grootte: 16 wooneenheden: 2 x 1 slaapkamerappartementen, 9 x 2 slaapkamer- en 5 x 3 slaapkamer appartementen + handelsruimte van 57,77 m²;

Volgens de parkeerrichtlijnen dient men hier minstens 51 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners, 1 voor de werknemers van de handelsruimte en 1 voor de bezoekers van de handelsruimte te voorzien en 10 à 16 autoparkeerplaatsen voor de bewoners, 2 voor de bezoekers van de woning en 1 voor de handelsruimte van dit project.

De voorgestelde plannen voldoen want:

Fietsparkeerplaatsen

Er wordt op het gelijkvloers een centrale brede gang gecreëerd voor de stalling van fietsen en bakfietsen. Er worden in totaal 52 fietsparkeerplaatsen voorzien waarvan 6 buitenmaatse. Rekening houdend dat 2 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners die dubbel gebruikt kunnen worden voor de handelsruimte is dit in orde.

I.v.m. de inrichting van de fietsparkeerplaatsen is het positief dat de fietsen op het gelijkvloers worden ingepland en dat de weg voor bewoners korter is naar hun fiets dan naar hun auto. De fietsenstalling is toegankelijk vanop openbaar domein en vanuit de parkzone en geeft rechtstreeks toegang tot de woningen.

Autoparkeerplaatsen

Onder deze nieuwe 2^{de} fase (fase B) komt op niveau -1 een ondergrondse parkeergarage die via een onder-doorrit naar de ondergrondse parking van fase 1 (fase A) bereikbaar is vanuit in- en uitrit naar de Rozenbroekslag. Er worden hierin 18 autoparkeerplaatsen voorzien, 17 plaatsen voor bewoners/eigenaars en 1 plaats voor de handelsruimte. De autoparkeerplaatsen zijn conform ingericht.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare 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) individuele warmtepomp per wooneenheid (16 st) en handelsruimte (1 st) totaal 17 warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW Nieuw	25,5 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_2024114966 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage na het slopen van 2 woningen en het rooien van bomen en het exploiteren van

een warmtepomp aan COMADIS nv (O.N.:0425243347) en de heer Marc De Vos gelegen te Victor Braeckmanlaan 150 en 154, 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 Poema fase 2 met inrichtingsnummer 20240827-0051 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) individuele warmtepomp per wooneenheid (16 st) en handelsruimte (1 st) totaal 17 warmtepompen met elk een vermogen van 1,5 kW Nieuw	25,5 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- **Brandweer**
De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 januari 2025 met kenmerk 071115-007/PJ/2025). Zie bijlage op het Omgevingsloket.
- **Fluvius**
De voorwaarden van Fluvius die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 november 2024 met kenmerk 5000085535). Zie bijlage op het Omgevingsloket.
- **Het Agentschap Wegen en Verkeer**
De voorwaarden van het Agentschap Wegen en Verkeer die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 januari 2025 met kenmerk AV/411/2024/01629). Zie bijlage op het Omgevingsloket.
- **Proximus**
De voorwaarden van Proximus die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 november 2024 met kenmerk ref. JMS 630847). Zie bijlage op het Omgevingsloket.
- **Wyre**

De voorwaarden van Wyre die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 november 2024). Zie bijlage op het Omgevingsloket.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 16986 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Groen

- Om verdroging van het achterliggend bos en de bestaande bomen te beperken, dient binnen de invloedzone van de bemaling een bevoeiing/ infiltratie te worden voorzien op basis van een verslag van een erkend boomdeskundige ETW dat voorafgaand ter goedkeuring aan de groendienst dient voorgelegd te worden, mits kan voldaan worden aan de lozingsvoorwaarden.

- Heraanplanting van minimaal 2 hoogstammige bomen (HS 10/12) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.

Groendak

Het groendak moet over een minimale opslagcapaciteit van 50l/m² beschikken.

Hemelwaterput(ten)

De hemelwaterput(ten) moeten uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten. Er moeten minstens 9 woonegelegenheden aangesloten worden op de voorziene hemelwaterput(ten).

Kelderverluchtingen

Er mogen geen nieuwe kelderverluchtingen in het trottoir wordt geplaatst. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Voor de verluchting van de kelder moet de bouwheer een andere oplossing zoeken.

Grondbemaling

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 Vlareem 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.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

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 is 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.

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

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

Openbaar domein

- Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

- Opritten:

De opritten werden reeds vergund in dossier OMV_2023046319: Er zal langsheen de Victor Braeckmanlaan slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter en langsheen de Rozebroekslag slechts één oprit met een breedte van maximum 4,00 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Voor de toegang van de fietsers wordt langsheen de Rozenbroekslag twee bijkomende toegangspadjes toegestaan met een breedte van (maximum) 1,50 meter. **De fietstoegang langsheen de Victor Braeckmanlaan dient herwerkt te worden zodat deze via de (auto-)oprit kan geschieden.**

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

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten en paden 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 worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

De openbare verlichting wordt onder geen enkel geval verplaatst, het is aan de bouwheer om hier rekening mee te houden bij zijn ontwerp. En dit staat ook niet aangeduid op de plannen dat dit nodig zou zijn.

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.).

Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige projectsite. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

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 Milieunavigatie, 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:

Uitzetten bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt. Bij twijfel over de juiste ligging van de rooilijn kan je contact opnemen met Projectbureau Ruimte (landmeetcel@stad.gent).

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 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).

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.

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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u

de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_01401 - OMV_2024114966 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage na het slopen van 2 woningen en het rooien van bomen en het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Victor Braeckmanlaan, 9040 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024114966

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_Poema Fase 2_S_N_01_doorsnede 1 04-11-2024.pdf	Cx6BnQbQ5h1+qJxcf0g/HQ==
BA_Poema Fase 2_T_B_01_terreinprofiel bestaand 04-11-2024.pdf	a3aOAHqFk8bYFqLM/Y5jeA==
BA_Poema Fase 2_T_N_02_terreinprofiel nieuw 04-11-2024.pdf	+/fX2JJzsrIQfR6y0hyTOw==
BA_Poema Fase 2_S_N_02_doorsnede 2 04-11-2024.pdf	spKSolvkOTx9OclTmrVHBg==
BA_Poema Fase 2_S_N_03_doorsnede 3 17-10-2024.pdf	D3SbbnjcblRsbLI9EiHKuw==
BA_Poema Fase 2_G_N_03_zijgevel links 17-10-2024.pdf	IDLNMMg8+TadQGSOrD1Gg==
BA_Poema Fase 2_G_N_02_achtergevel 09-01-2025.pdf	hFPSxSY5TM9jAss/aWz4Nw==
BA_Poema Fase 2_G_N_01_voorgevel 09-01-2025.pdf	yxN9jJDQr6DFbbBP4JZBuA==
BA_Poema Fase 2_G_N_04_zijgevel rechts 04-11-2024.pdf	dawWyZDvx0Kgjml8pkcCfQ==
BA_Poema Fase 2_P_N_02_verdieping 0 09-01-2025.pdf	exFJtEXCe69IF4eqgXYdeQ==
BA_Poema Fase 2_P_N_03_verdieping 1.pdf	2uoGb6dYuOMy+4ihwsZmSw==
BA_Poema Fase 2_P_B_06_Opmeting nr. 150.pdf	2fqIFP4szhzRwoIWZ7nx/w==
BA_Poema Fase 2_P_N_04_verdieping 2.pdf	cC6fp+QMdVpDt7zRso2C2Q==
BA_Poema Fase 2_P_B_07_Opmeting nr. 154.pdf	cOBdhuQ3sf27kLmYOXXLGA==
BA_Poema Fase 2_P_N_05_dakplan.pdf	QQqAxAP2OfuHIXFmpgwzFw==
BA_Poema Fase 2_P_N_01_verdieping -1 09-01-2025.pdf	XYUMeTn/8bUtwCqwfXUH6Q==
BA_Poema Fase 2_L_N_01_legende.pdf	3vz/EP2uToPppwaRw9adjw==
BA_Poema Fase 2_I_N_02_inplantingsplan nieuw.pdf	5DAWAC+p87nbWarRhq1Isw==
BA_Poema Fase 2_I_B_01_inplanting bestaand 04-11-2024.pdf	ptbHm0tcd+3PVunCmmqTTA==